

RS CELEBRA CONVÊNIO COM MP: UM EXEMPLO A SER SEGUIDO

O reconhecimento do valor das atividades registrárias ficou patente, mais uma vez, no documento que celebra novo convênio entre registradores e Ministério Público, desta vez no Rio Grande do Sul. A oportunidade de colaboração com o Ministério Público, que começou em São Paulo, a partir da assinatura do primeiro convênio com o MP, coloca o registrador na honrosa posição de parceiro potencial dos órgãos públicos. Como agente da segurança jurídica da maior confiabilidade para a defesa dos interesses públicos, o registrador pode oferecer uma colaboração valiosa para garantir a paz jurídica na vida em sociedade.

Veja, na página dois, a reportagem sobre a assinatura do Convênio de Cooperação Técnica entre o Colégio Registral do Rio Grande do Sul, o Irib e a Fundação Escola Superior do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul. É com grande satisfação que vemos frutificar um trabalho do Irib pela valorização do profissional de registro de imóveis e pela interação entre as nossas atividades e as funções do Ministério Público naquilo que têm em comum, especialmente na área de ha-

bitação e urbanismo.

Sabemos que para evitar a proliferação das irregularidades e fraudes à lei do parcelamento do solo é necessário uma atuação conjunta de todas as instituições envolvidas, das prefeituras às corregedorias gerais de Justiça, MP e registradores. Porém, o debate a respeito da interpretação e aplicação de normas e dispositivos legais referentes ao uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, que é objeto dos nossos convênios, pode ser um primeiro e importante passo para o enfrentamento dos graves problemas de ordem urbanística e ambiental, multiplicados a cada dia que passa.

Estão de parabéns, portanto, os registradores do Rio Grande do Sul, pela importante iniciativa de aproximação com o Ministério Público, objetivando esse produtivo intercâmbio, que certamente vai favorecer a tutela dos direitos e interesses difusos ligados às áreas de habitação e urbanismo. Esperemos que o exemplo tenha mais e mais seguidores.

"Selo de boas práticas" é para você: não se esqueça de opinar.

Prossegue o estudo para a criação de normas técnicas confiáveis e seguras para a informatização dos serviços notariais e registrais em todo o Brasil. Na página 5, você pode conhecer o atual estágio de desenvolvimento do projeto, que desembocou no chamado "selo de boas práticas" para a informatização.

É muito importante que você opine sobre a versão preliminar desse trabalho, que deve atender à especificidade de cada serventia. Consulte o nosso *site* ou peça cópia do documento à secretaria do Irib. Não deixe de fazer suas sugestões para o aprimoramento do projeto. O maior beneficiado será você!

Lincoln Bueno Alves
Presidente

ANOTE OS NOVOS TELEFONES DO IRIB

Os números dos telefones da secretaria do Irib foram alterados. Agora temos uma central telefônica com três linhas para atender ainda melhor os nossos associados.

**(0xx11) 289-3599
(0xx11) 289-3321
(0xx11) 289-3340**

NOVO CONVÊNIO COM MINISTÉRIO PÚBLICO É CELEBRADO NO RIO GRANDE DO SUL

É gratificante poder anunciar que o primeiro Convênio de Cooperação Técnica entre os registradores e o Ministério Público de São Paulo, assinado em 12/04/99, já tem seguidores.

O Colégio Registral do Rio Grande do Sul, o Irib e a Fundação Escola Superior do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul celebraram, no dia 25 de outubro, novo convênio de cooperação técnica e científica, destinado a promover a interação das atividades dos registradores de imóveis com as funções do Ministério Público na área de habitação e urbanismo.

O acordo prevê a interação das atividades das entidades, mediante intercâmbio e discussão de temas, interpretação e aplicação de normas e dispositivos legais concernentes às questões registrais e à área de habitação e urbanismo, notadamente no que se refere ao uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, visando a publicação dos respectivos textos e trabalhos produzidos.

Atividades em harmonia

O presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul, Oly Érico da Costa Fachin, enfatizou o aspecto de interesses comuns e convergentes nas atividades dos registradores e promotores de justiça. Segundo Fachin, ambos atuam na tutela e garantia dos interesses públicos. Lembrou, ainda, a importância das atividades dos registradores como artífices

da paz social, prevenindo conflitos, promovendo a segurança jurídica, garantindo direitos e plena eficácia dos negócios jurídicos.

Nesse sentido, as atividades dos registradores se harmonizam perfeitamente com as atividades dos promotores de justiça. Especificamente na questão de habitação e urbanismo, as experiências de cada um, o estudo e a troca de informações, proporcionarão uma atuação mais eficiente desses profissionais do direito.

O Procurador-Geral da Justiça do Estado, Dr. Cláudio Barros Silva, saudou os registradores presentes, encarecendo a importância de suas atividades. Para o Procurador, "o intercâmbio que o convênio viabiliza, abre as portas para uma ampla troca de experiências, o que torna mais técnico e profissional o exercício dessas atividades. O Ministério Público sai fortalecido com a celebração desse convênio."

Valorização profissional do registrador

O Presidente do Irib, Lincoln Bueno Alves, falou do trabalho que o Instituto desenvolve pela valorização profissional do registrador brasileiro. "O Irib é uma entidade voltada ao estudo e ao aperfeiçoamento técnico dos registradores. Os convênios que vêm sendo celebrados com diferentes instituições representam a maturidade do registrador

imobiliário. Reafirmam a importância do registro imobiliário e fortalecem sua posição na sociedade como um serviço essencial à plena cidadania".

Ao cumprimentar o Colégio Registral do RS, o Ministério Público do Estado e a Escola Superior, o presidente Lincoln abriu a possibilidade de publicação de artigos dos promotores de justiça na conceituada Revista de Direito Imobiliário, co-editada pelo Irib e Editora RT.

Estiveram presentes à solenidade: Dr. Roberto Bandeira Pereira, Subprocurador-Geral de Justiça; Dr. Miguel Bandeira Pereira, Diretor da Fundação Escola Superior do Ministério Público do RS; Dr. João Figueiredo Ferreira, Presidente do Colégio Notarial do Brasil e Colégio Notarial do Estado do RS; Dr. Ricardo de Oliveira Silva, Procurador de Justiça e Coordenador do Departamento de Recursos e de Projetos Especiais; Dr. Luiz Achylles Petiz Bardou, Procurador de Justiça e Coordenador-Adjunto do Departamento de Recursos e Projetos Especiais; Dr. Sérgio Jacomino, registrador, notário e Coordenador Editorial do Irib; Dra. Ângela S. Rotunno, Promotora de Justiça e chefe de gabinete; Dr. José Antônio Gonçalves Machado, Diretor-Geral do MP; Dr. Luiz I. Vigil Neto, Procurador de Justiça; Dr. João Lamana Paiva, Registrador Público, e outros convidados.

TEXTO INTEGRAL DO CONVÊNIO ENTRE REGISTRADORES DO RS E MP

Termo de Convênio de Cooperação Técnica que entre si celebram o Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, a Fundação Escola Superior do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, o Colégio Registral do Rio Grande do Sul e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil para a interação das atividades dos registradores relacionadas às funções do Ministério Público na área de habitação e urbanismo.

O Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, com sede na Rua Andrade Neves nº 106, Porto Alegre/RS, doravante denominado simplesmente Ministério Público, representado neste ato pelo Excelentíssimo Senhor Procurador-Geral de Justiça, Doutor Cláudio Barros Silva, a Fundação Escola Superior do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, com sede na Rua Coronel Genuíno nº 421, 7º andar, Porto Alegre/RS, doravante denominada simplesmente FESMP, representada neste ato pelo Digníssimo Senhor Diretor, Doutor Miguel Bandeira Pereira, o Colégio Registral do Rio Grande do Sul, com sede na Rua Riachuelo nº 1098, conjunto 604, Porto Alegre/RS, doravante denominado simplesmente Colégio Registral, representado neste ato pelo Digno Senhor Presidente, Doutor Oly Érico da Costa Fachin, e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, com sede na Avenida Paulista nº 2073 – Horsa I – 12º andar, conjuntos 1201/1202, Cerqueira César, São Paulo/SP, doravante denominado simplesmente IRIB, representado neste ato pelo seu Presidente, Doutor Lincoln Bueno Alves,

considerando as recentes alterações trazidas pela Lei nº 9.785, de 29.01.99, à Lei 6.766/79, que trata do parcelamento do solo para fins urbanos; considerando que a inovação legislativa traz reflexos na seara registrária, com interesse direto dos registradores quanto ao alcance dos dispositivos legais;

considerando serem convergentes as atividades dos registradores e dos membros do Ministério Público na tutela dos direitos e interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos afetos à habitação e ao urbanismo, notadamente ao uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, firmam as partes o presente Convênio, mediante as cláusulas que se seguem:

Cláusula primeira - do objeto

O objeto do presente Convênio consiste na interação das atividades das partes convenientes, mediante intercâmbio para a discussão de temas, interpretação e aplicação das normas e dispositivos legais concernentes às questões registrárias e à área de habitação e urbanismo, notadamente quanto aos assuntos relativos ao uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, visando a publicação dos respectivos textos e trabalhos produzidos.

Cláusula segunda - das atribuições e obrigações

I – Para a implementação do presente Convênio, o Ministério Público será representado pelo Centro de Apoio Operacional Cível e da Cidadania – CAO – por seu coordenador ou, supletivamente, por um de seus assessores previamente designado.

II – O Colégio Registral, o IRIB e o Ministério Público, sempre que conveniente, promoverão, através da FESMP, estudos, cursos, palestras e eventos congêneres visando o aprofundamento dos estudos dos temas consignados na cláusula primeira.

III – O Colégio Registral e o IRIB remeterão ao Ministério Público, para disponibilização em sua biblioteca e no CAO, bem como para a FESMP, pelo menos 02 (dois) exemplares de

suas publicações especializadas (revistas, boletins, etc.), com textos produzidos na área de uso, ocupação e parcelamento do solo para fins urbanos, empreendimentos habitacionais e urbanismo em geral, oferecendo espaço para divulgação, pelo Ministério Público, nas mesmas publicações, de matérias jurídicas de interesse comum, em especial na Revista de Direito Imobiliário produzida pela Editora Revista dos Tribunais.

IV – O Ministério Público, após prévia concordância dos respectivos autores, remeterá ao Colégio Registral e ao IRIB, para publicação, os textos e trabalhos produzidos internamente, inclusive seminários, cursos e eventos semelhantes, no campo de atuação do Ministério Público nas áreas de habitação e urbanismo.

V – O Colégio Registral, o IRIB e o Ministério Público promoverão a inserção de matérias técnicas e legais, relativas ao objeto do presente Convênio, em suas respectivas publicações internas.

VI – O Colégio Registral, o IRIB e o Ministério Público, visando o interesse público, promoverão, sempre que possível, a divulgação deste Convênio e das ações dele decorrentes.

Cláusula terceira – das despesas

I – As despesas decorrentes da execução do presente Convênio serão suportadas pela parte diretamente relacionada com a realização do serviço ou atividade, exceto as que estão expressas no item III desta cláusula.

II – Não será devida qualquer remuneração, entre as partes convenientes, pela colaboração prestada.

III – As despesas relativas à realização conjunta de cursos, seminários, congressos e eventos congêneres, de interesse das partes convenientes, serão suportadas somente pelo Colégio Registral e pelo IRIB.

Cláusula quarta – do prazo

O prazo de vigência deste Convênio é de 02 (dois) anos, com início na data da assinatura do presente instrumento, devendo as partes providenciar, no prazo de 15 (quinze) dias, a publicação do instrumento no Diário Oficial do

Estado ou noutro meio de divulgação. O presente Convênio poderá ser prorrogado de comum acordo pelas partes, por prazo indeterminado.

Cláusula quinta – do aditamento

O presente Convênio poderá ser aditado mediante simples acordo entre as partes, que será divulgado pelos meios de publicação referidos na cláusula quarta.

Cláusula sexta – da rescisão

Qualquer das partes poderá denunciar este Convênio, mediante notificação escrita à outra, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

Cláusula sétima – do foro

Para as questões que se originarem do presente Convênio, não resolvidas administrativamente, as partes elegem o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem acordados, firmam o presente Convênio em 04 (quatro) vias, para que produza seus efeitos legais.

Porto Alegre, 25 de outubro de 1999.

Cláudio Barros Silva, Procurador-Geral de Justiça

Oly Érico Da Costa Fachin, Presidente do Colégio Registral

Miguel Bandeira Pereira, Diretor da FESMP
Lincoln Bueno Alves, Presidente do IRIB

Testemunhas:

Ricardo De Oliveira Silva, Procurador de Justiça, Coordenador do Departamento de Recursos e Projetos Especiais.

Luiz Achylles Petiz Bardou, Procurador de Justiça, Coordenador-Adjunto do Departamento de Recursos e Projetos Especiais

Luiz Inácio Vigil Neto, Procurador de Justiça, Coordenador do Centro de Apoio Cível e da Cidadania.

João Pedro Lamana Paiva, Registrador Público, Registros Públicos da Comarca de Sapucaia do Sul.

SELO DE QUALIDADE EM INFORMÁTICA ADOA “BOAS PRÁTICAS”

No último dia 22 de outubro, reuniram-se na sede da Anoreg-SP, o Presidente do Irib, Lincoln Bueno Alves, o Prof. Dr. Melvin Cymbalista, Diretor Vice-presidente da Fundação Vanzolini e Sérgio Jacomino, coordenador de Informática do projeto, representando Ary José de Lima, presidente da Anoreg -SP, para apreciação da etapa preliminar do projeto “selo de boas práticas” na informatização dos serviços de registros e notas brasileiros.

O Prof. Cymbalista expôs uma primeira versão das normas técnicas que vão fundamentar os requisitos necessários para a fiabilidade de práticas de informática aplicadas a um sistema informatizado para registro de imóveis. A seguir, o mesmo procedimento será aplicado às outras naturezas de serviços.

O professor mostrou-se animado pela evolução do projeto, que abandonou a idéia original da criação de um selo para avaliação e garantia do *software* pela idéia, mais abrangente, de um selo de boas práticas de informática para serviços notariais e de registro.

Dê a sua opinião para aprimorar o selo de boas práticas

A versão preliminar do chamado selo de boas práticas, apresentada pela Fundação Vanzolini, será discutida pelas entidades co-participantes do projeto – Irib, Anoreg-SP e Anoreg-BR – para a

consolidação dos conceitos trabalhados até este momento.

Essa mesma versão preliminar do projeto pode e deve ser consultada por todos os notários e registradores no *site* do Irib (www.irib.org.br), seção Últimas Notícias – Outubro (27/10). Se você não acessa a Internet, peça uma cópia do documento à secretaria do Irib. No *site* www.anoregsp.org.br você pode opinar sobre cada item do projeto. O importante é que notários e registradores analisem o projeto do selo de boas práticas e enviem sugestões para o seu aperfeiçoamento.

A discussão deve ser a mais ampla possível, uma vez que o objetivo é atender as necessida-

des de todos os Serviços em todo o Brasil. A principal preocupação, segundo o prof. Cymbalista, é avaliar a metodologia de procedimentos para a utilização de programas. Ou seja, a idéia da norma que está sendo criada para os serviços notariais e registrais é buscar “o que deve ser feito” e não “como deve ser feito”, que já é uma solução individual, conforme cada Serviço, local e outras particularidades. Não se trata de indicar *software* e *hardware* adequados, mas de estabelecer critérios técnicos para que as próprias serventias possam fazer sua opção com segurança e liberdade de escolha, de acordo com as suas necessidades.

Conceitos do selo de boas práticas em informática

1. Haverá uma Norma de Referência que definirá os itens mínimos que um cartório deve obedecer para a garantia dos dados informatizados.
2. Os sistemas Informatizados utilizados pelos cartórios deverão oferecer segurança dos registros/ dados comparáveis aos sistemas tradicionais.
3. A Norma de Referência deverá criar um modelo de escolha de sistemas e de gestão que poderá nortear os cartórios em relação à implantação e manutenção das atividades de informática.
4. A Norma de Referência estará disponível para todos os cartórios que a queiram utilizar.
5. Será objeto da Norma de Referência a verificação das “boas práticas” de utilização da tecnologia, ferramentas e metodologias da informática.
6. A Norma de Referência deverá ser abrangente, isto é, deve ser aplicável a cartórios de grande e pequeno porte e a diversos níveis de informatização.
7. A Norma de Referência deverá ser viva e inteligente, isto é, deve ser capaz de agregar modificações que visam o aprimoramento da informática e deverá ser capaz de reconhecer deficiências dos sistemas e de as corrigir.
8. A Norma de Referência deverá levar em consideração aspectos relacionados com o software, hardware, procedimentos implantados e qualificação do pessoal.
9. A Norma de Referência abordará itens que devem estar presentes nos Sistemas Informatizados, mas não “como” devem ser implantados. A implantação deve levar em conta a especificidade de cada um dos cartórios e sua eficácia será verificada na avaliação.
10. Será elaborado um roteiro de avaliação para a verificação da aderência dos sistemas informatizados à Norma de Referência.
11. O selo da Qualidade será concedido aos cartórios cujos sistemas informatizados estejam aderentes à Norma de Referência.

Biblioteca Virtual

NOVOS ARTIGOS INTEGRAM A BIBLIOTECA VIRTUAL DO IRIB

Entre no site do IRIB (www.trib.org.br) e escolha a opção Biblioteca virtual ou entre diretamente em (www.trib.org.br/biblio.html)

A biblioteca virtual do IRIB é uma das seções mais visitadas, no site do Instituto, por registradores, notários e outros profissionais do direito interessados em artigos e estudos.

de Lei nº 5.788/90, que tramita na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior (CDUI), da Câmara Federal. Confira a exposição do Relator, Dep. Inácio Arruda.

Aposentadoria compulsória
Aposentadoria compulsória - Arnaldo Malheiros e Ricardo Pentead

A peça subscrita pelos renomados advogados paulistas enfatiza a mudança consubstanciada pela Emenda Constitucional n. 20, que permitiu o questionamento da jurisprudência dominante a respeito da aposentadoria compulsória dos notários e registradores. O eixo fundamental da argumentação baseou-se na atual redação do artigo 40 da CF/88, que circunscreveu o âmbito de sua incidência aos servidores titulares de cargos efetivos, afastando o enquadramento genérico do notário e registrador no amplo conceito de servidor público. Confira também o deferimento da liminar.

Doação modal
Doação modal e imposição de cláusulas restritivas - Sérgio Jacomino

O registrador paulista analisa criticamente os negócios jurídicos celebrados *sub nomine iures* de doação modal com imposição de cláusulas restritivas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade quando há entrega de numerário para aquisição de bem imóvel e correspondente im-

Quem não
acessa a
Internet, pode
pedir cópia do
texto desejado
à secretaria do
IRIB.

posição de tais cláusulas.

Criação e extinção de Serviços - competência

A competência para criação e extinção de serviços notariais e de registros e para delegação para provimento desses serviços - Celso Antônio Bandeira de Mello.

O Professor da Universidade Católica de São Paulo enfrenta, em substancioso parecer, o problema da competência para praticar o ato de delegação para provimento dos serviços notariais e de registro, assim como cassar, a título de penalidade, as delegações outorgadas.

Fraude à execução

Fraude à execução, registro imobiliário e boa-fé objetiva. - Bruno Mattos e Silva

Segundo o procurador autárquico do INSS, há várias modalidades de fraude à execução e todas levam à ineficácia da compra do bem em face do credor-exequente. Porém, pode estar o com-

Código Civil

Reforma do Código Civil Peruano - Carlos Alberto Soto Coaguila
Trabalho apresentado no Encontro das Comissões de Reforma dos Códigos Cívicos do Peru e Argentina, em 30/7/99, na Universidade de Buenos Aires. O autor é assessor da comissão especial encarregada de elaborar o anteprojeto de lei da reforma do Código Civil Peruano e presidente do Instituto de Investigação Jurídico-notarial INDEJ.

Estatuto da cidade

Conheça a íntegra do Projeto

Biblioteca Virtual

prador do bem imóvel de boa-fé, desconhecendo a existência da fraude à execução. Essa boa-fé do comprador tem o condão de tornar eficaz a aquisição também em face do credor? O artigo responde a essa pergunta, discriminando as hipóteses do comprador saber ou não da existência da ação contra o vendedor. Para aferição da boa-fé do adquirente, tem grande relevo os registros constantes do cartório imobiliário e dos distribuidores judiciais, pela publicidade que conferem aos atos.

Os notários e a fé pública

S. Gregório, os notários e a fé pública - Sérgio Jacomino

Interessante texto em forma de diário, do qual retiramos este trecho:

"O que se sabe de Santo Ambrósio, além das precárias fontes gregas, chegou até nós pelo zelo de Santo Agostinho, que desde a África, encarregou Paulino, antigo notário da Igreja de Milão, de redigir-lhe a biografia. Mais ainda. Segundo nos informa Schuster, faziam parte da vida quase conventual dos clérigos que cercavam S. Gregório, dois notários: Emiliano e Patério, todos notáveis, distintos pela cultura e pela excelência de virtude, sendo que este último publicou, sancionado pelo escrupuloso rigor crítico do Papa, uma antologia de comentários bíblicos de Gregório.

Tudo isso me remete, novamente, à madeira informe, grávida de cálices e malgas. Tanger a Verdade e dela haurir os atributos de fidelidade, exatidão, constância, firmeza, e plasmar a afirmação fidedigna: testemunho de fatos e atos da vida. Eis o meu ofício! *Ars notarie*."

Protesto contra alienação de

bens - registro.

Do registro do protesto contra alienação de bens móveis e imóveis - Décio Antônio Erpen

O desembargador gaúcho apresenta-nos atento estudo sobre essa figura cautelar nos diplomas processuais legais brasileiros. Sustenta o autor o acesso do protesto. Revisto e ampliado, o artigo renova a discussão da admissibilidade do acesso aos registros pre-diais.

Aposentadoria compulsória

Aposentadoria compulsória de notários e registradores - Antônio Albergaria Pereira.

O grande notário paulista apresenta novos argumentos para enriquecer o debate instaurado nacionalmente sobre a natureza jurídica das atividades dos notários e registradores. Sobre a propalada aposentadoria compulsória, o autor sustenta que é uma criação pretoriana, que se não fundamenta na lei, nem na melhor doutrina.

Dúvida - procedimento

Levantamento de dúvida: rotina de procedimento - Roberto Max Ferreira

O registrador apresenta-nos um roteiro que visa a orientar o interessado no procedimento da dúvida, evitando os erros que podem gerar anulações, com perda de tempo e insegurança aos que procuram os serviços registra-rais. Útil e original *check list* do procedimento.

Leia mais

Vale a pena ler, ou reler, um texto valioso para o entendimento e comprovação da importância das atividades dos notários e registradores numa sociedade moderna. Em "*Sobre a fé pública*", Afonso Celso Furtado de Rezen-

de faz reflexões preciosas a respeito da fé pública notarial e registral. Estabelecendo um paralelo entre a investigação científica (ceticismo) e o dogmatismo religioso (adesão sem reserva), o autor explica que a distância entre essas posições não significa necessariamente um conflito em relação à fé. Pelo contrário, as duas posições pressupõem a existência da crença, em suas diferentes formas.

Além da religiosa ou científica, outra forma de crença, num Estado de Direito Democrático, é o "crer no Estado" para ditar normas que regulem as atividades sociais em geral, sejam elas jurídicas, financeiras ou comerciais. Esse Estado depositário da crença coletiva para exercer as suas funções atribuí, então, a determinados cidadãos, algumas de suas tarefas que concorrem para a paz social, com intensa repercussão no mundo dos negócios. É o caso das atividades do registrador e do notário, que dão como verdadeiros determinados atos da sociedade, ou seja, garantem que tais atos estão de acordo com as regras legais "ficando as partes envolvidas na ação perfeitamente abrigadas e 'aquecidas' pelo Direito, isentas de qualquer dúvida..."

Aí está a fé pública. Seu fundamento encontra-se na vida social, "que requer estabilidade em suas relações, para que venham alcançar a evidência e permanência legais".

Após essa introdução, o professor Rezende fala, especificamente, da fé pública notarial e da fé pública registral, discriminando natureza, características e valor jurídico de cada uma. Um trabalho que merece a atenção de notários e registradores.

RDI Virtual

REVISTA DO DIREITO IMOBILIÁRIO: AGORA NO SITE DO IRIB

Quem não
acessa a
Internet, pode
pedir cópia do
texto desejado
à secretaria do
IRIB.

Consulte a versão virtual da Revista do Direito Imobiliário, outro grande êxito de público, já em sua 11ª edição. Entre no site do Irib (www.irib.org.br) e escolha a opção Revista do Direito ou entre diretamente em (www.irib.org.br/revista.html)

Lançada em 1978, a Revista de Direito Imobiliário está alcançando ainda maior repercussão no mundo jurídico, a partir da sua edição eletrônica. Aqui, uma síntese do conteúdo dos dois últimos números digitalizados.

**REVISTA DE
DIREITO IMOBILIÁRIO
Nº 10 - julho/dezembro
de 1982**

1. ESTUDOS E COMENTÁRIOS

Doação - Revogação de Encargo - Ruy Cirne Lima

"Velha é a controvérsia de que se cogita. Há séculos já que se debate sobre se a doação, sujeita a encargo em favor de terceiro, é suscetível, por acordo entre o doador e o donatário, de transformar-se em doação pura e simples."

A planta do imóvel e seu aproveitamento no registro - Afrânio de Carvalho

"Ao redigir o anteprojeto de Lei Agrária de 1947, cujo texto, sem emendas, foi remetido pelo Presidente Dutra ao Congresso como projeto oficial, nele introduzi um capítulo de reforma do Registro de Imóveis, tão convicto estava da necessidade de associar essa reforma à proposta de mudança da estrutura agrária."

"Sem dúvida, a meta ideal seria a conjugação

da planta com o cadastro, conforme previ no anteprojeto, mas, admitindo que o segundo demoraria ou encontraria oposição, deixei aberta a possibilidade de ficar a reforma a meio caminho, detendo-se na fase da planta, que importaria em valiosíssimo aperfeiçoamento da situação atual, em que a titularidade certa tem como contrapartida a figura incerta do imóvel, devido à nebulosidade da descrição e ao crônico expediente do mais ou menos."

Aquisição financiada pelo BNH - José Afonso da Silva

Redução de emolumentos - Inteligência do art. 290 da Lei 6.015/73, com a redação da Lei 6.941/81.

Condomínio em edifício - J. Nascimento Franco

"O entendimento sustentado pelo acórdão objeto deste comentário realça a conveniência, se não a necessidade, de um texto legal que expressamente confira personalidade jurídica ao condomínio em edifício, não só para que nossa legislação se aprimore, acompanhando a de outros países, como, também, para se eliminar a divergência entre nossos juízes..."

O solo criado e a competência edilícia - urbanística municipal - Toshio Mukai

"Embora o direito de propriedade tenha sido conhecido desde os tempos pré-históricos (sistemas jurídicos mesopotâmico e mosaico), passando pelo Direito Romano, que distinguia a propriedade quirítária e a do 'jus gentium', afinal consubstanciadas numa só por Justiniano e ain-

RDI Virtual

da tendo sido considerada na Idade Média, foi logo depois, por obra dos glosadores e pós-glosadores, que se definiu pela primeira vez o instituto, surgindo daí a regra 'cujus est solum, cujus est usque coelarum et usque ad inferos'. Essa concepção foi durante muito tempo adotada, mas encontra-se hoje inteiramente superada, conforme R. Limongi França. Coube a Ihering, nos Anais da Dogmática, formular a concepção de que o proprietário do solo não poderia ter direitos além do ponto a que chegava o seu interesse prático. Essa a teoria acolhida no Direito alemão (Código Civil) e que afinal veio a ser traduzida no art. 526 do CC brasileiro."

A sub-rogação nas cláusulas limitadoras do direito de propriedade - Astyr Gonzales Júnior

"A propriedade plena existe quando todos os direitos elementares que a formam se acham reunidos na pessoa do proprietário. Assim, proprietário é aquele que tem o direito de usar, gozar e dispor de seus bens e reavê-los de quem quer que injustamente os possua (CC, art. 524).

Entretanto, por força de contrato ou de lei, pode o proprietário destacar ou ser obrigado a destacar um dos elementos essenciais do conjunto de direitos sobre a coisa."

Alguns aspectos do processo de impugnação de registro de loteamento - Hugo Fernando Salinas Fortes

"Encontra-se em vigor, desde 12. 12. 79, a Lei 6.766, que 'dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências (...)'. Esse diploma legal, de manifesta relevância para a regulamentação do parcelamento do solo urbano, que tem sido fonte de incontáveis litígios, em face do grande número de loteamentos clandestinos, sempre incentivados por uma desenfreada especulação imobiliária, veio a vigor em boa hora, pois tem como escopo a ordenação desses fatos sociais, que já ensejam a formação de um novo ramo do Direito Positivo, qual seja, o do Direito Urbanístico."

Microfilmagem - Registro de Imóveis - Elvino Silva Filho

"(...) Entretanto, se a execução da microfilmagem dos documentos e papéis (note-se que o art. 25 da Lei 6.015/73 refere-se, exclusivamente, a 'papéis') não encontra obstáculos legais de qualquer espécie, já no que concerne aos livros de registro, a solução do assunto e o atendimento do

pedido não encontram a mesma facilidade, dentro da sistemática dos lançamentos registrares anteriores à atual lei, em conotação com o novo sistema e procedimento previstos no diploma legal vigente."

O lote mínimo no desdobre de terrenos urbanos - Diógenes Gasparini

"O DJE (...) estampou um acórdão do C. Conselho Superior da Magistratura de São que, por votação unânime, deu provimento a recurso do Ministério Público, reformando, assim, sentença que entendeu inexigível, nos casos de desdobre de áreas, o requisito do lote mínimo (...), previsto no art. 4.º, II, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei federal 6.766/79) para loteamentos e desmembramentos que visam a um fim urbano."

2. JURISPRUDÊNCIA

Alienação judicial

Arrematação – Registro da carta – Penhora inscrita após o leilão – Ineficácia desta.

Aluvião

Conceito – Acréscimo de imóvel decorrente de desvio artificial de rio – Inadmissibilidade de sua caracterização como tal.

Casamento

Regime de bens – Casal de estrangeiros casados em Nova York pelo regime da separação de bens – Posterior domicílio no Brasil – Comunhão de aqüestos – (...) *Usufruto*: Viúva à qual se reconheceu direito aos aqüestos – Inexistência de direito ao usufruto da quarta parte dos bens do cônjuge falecido (...).

Cédula rural hipotecária

Garantia real exclusiva – Impenhorabilidade absoluta – Penhora em outra execução – Nulidade.

Cessão de direitos

Promessa – Descumprimento – Direito à adjudicação compulsória da cessão.

Comodato

Ato não sujeito a registro ou averbação no Registro de Imóveis – Dívida procedente – Voto vencido.

Compromisso de compra e venda

Rescisão por inadimplência – Contrato não registrado (...).

RDI Virtual

Compromisso de compra e venda

Irretratabilidade quando se tratar de imóvel loteado ou desmembrado – Direito a adjudicação compulsória desde que pago o preço, ainda que não registrado o compromisso – Inteligência do art. 25 da Lei 6.766/79.

Compromisso de compra e venda

Falta de registro – Substituição da vontade do vendedor pela sentença condenatória – Necessidade de registro desta (...)

Condomínio

Cessão de uso de área comum – Inadmissibilidade – Aplicação do art. 3.º da Lei 4.591/64 – Procedência de ação visando à restituição de área cedida para uso exclusivo de condômino.

Condomínio

Personalidade jurídica – Inexistência – Doação feita àquele – Inadmissibilidade do registro.

Convenção de condomínio

Previsão de quorum de 2/3 para sua alteração – Exigência de unanimidade para certas deliberações – Possibilidade de reforma quanto a este quorum.

Desmembramento

Imóvel destacado de área maior – Inexistência de loteamento ou desmembramento registrado na forma da Lei 6.766/79 – Impossibilidade de identificação e localização do imóvel – Registro inadmissível.

Doação

Casal – Falecimento de um dos cônjuges – Subsistência da doação integral para o outro – Inocorrência de sucessão – Inteligência do art. 1.178, parágrafo único, do CC.

Dúvida

Suscitação independente de requerimento do interessado – Irregularidade, em face do art. 198 da Lei 6.015/73 – Conhecimento, não obstante.

Enfiteuse

Legislação supletiva por Estado-membro – Inadmissibilidade – Matéria de Direito civil – competência exclusiva da União.

Escritura pública

Outorga por pessoa falecida – Necessidade de retificação – Possibilidade de alvará para que o inventariante a efetue.

Fé pública

Tabelião – Presunção ‘juris tantum’ quanto às declarações constantes da escritura pública.

Hipoteca

Casal credor – Falecimento de um dos cônjuges – Quitação dada pelo outro – Exibição das correspondentes promissórias – Crédito que se reputa extinto – Cancelamento admissível, no caso.

Imóvel rural

Área inferior ao módulo da região – Transmissões anteriores, já registradas, de áreas também inferiores àquele módulo – Erro que não justifica o registro pretendido – Dúvida procedente.

Indisponibilidade de bens

Instituição financeira em liquidação extrajudicial – Pretendido arresto de imóvel prometido à venda a ex-administrador desta – Cessão de direitos efetivada por ele (...) – Título registrado – Inadmissibilidade da medida judicial.

Indisponibilidade de bens

Cessão de direitos sobre imóvel compromissado a administrador de instituição financeira em liquidação extrajudicial – Contrato firmado anos antes da decretação da medida mas não registrado oportunamente – Inadmissibilidade do registro (...).

Indisponibilidade de bens

Imóvel de ex-administrador de instituição financeira em regime de liquidação extrajudicial – Compromisso de compra e venda – Arquivamento no Registro de Títulos e Documentos antes da decretação da medida – Invalidez – Necessidade do registro imobiliário para a disponibilidade do bem.

Instrumento particular

Contrato de compra e venda – Registro recusado por faltar a prova do recolhimento do imposto de transmissão, certidão negativa de débitos fiscais e de quitação previdenciária, bem como pela forma do título (...) – Registro determinado como de compromisso de compra e venda.

Loteamento

Desdobro de lote – Distinção do desmembramento previsto na Lei 6.766/79 – Necessidade, contudo, de que sejam observadas as restrições dos arts. 3.º, parágrafo único, e 4.º, II, daquela lei – Registro inadmissível no caso.

Loteamento

Desdobro de lote – Distinção do desmembramento previsto na Lei 6.766/79 – Registro autorizado – Voto vencido.

Mandato

Morte do promitente vendedor outorgante –

RDI Virtual

Preço totalmente recebido em vida do mandante – Subsistência daquele para a outorga da escritura de compra e venda – Aplicação do art. 1.317, II, do CC – Voto vencido.

Parte ideal

Pretendida averbação de reconhecimento de divisas para localizá-la – Inadmissibilidade – Voto vencido.

Partilha

Separação consensual – Casal que adotara o regime da separação – Aqüestos consistentes em imóveis que um dos cônjuges receberia no inventário do pai – Renúncia em favor dos filhos, com instituição de usufruto em favor dos separandos – Falecimento posterior do ex-marido antes de encerrado aquele inventário – Manutenção do acordo homologado.

Pré-contrato

Recibo de sinal e princípio de pagamento – Instrumento que não reúne características de compromisso de compra e venda – Previsão até de recusa à outorga deste contrato – Registro denegado.

Prenotação

Efeitos – Título devolvido com exigências – Reapresentação – Data que deve ser considerada para aquele fim (...).

Registro

Retificação de área – Ausência de impugnação pelos interessados – Desnecessidade de perícia – Deferimento do pedido.

Registro paroquial

Natureza – Inidoneidade para transmitir domínio – Mera presunção de posse – Legislação que o disciplinou.

Sociedade Comercial

Incorporação por outra – Propriedade imobiliária da empresa incorporada – Averbação no Registro de Imóveis (...).

Usufruto

Extinção por morte do usufrutuário – Cancelamento do registro – Ato independente de decisão judicial – (...) – Jurisprudência uniformizada pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

tente para ordenar o cancelamento de registro, com base no art. 214 da Lei 6.015/73, pelo reconhecimento de nulidade intrínseca do título que lhe deu origem..." (Parecer aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo no proc. CG-203/81.)

Restrições ao direito de construir

"As restrições de vizinhança são limitações administrativas de ordem urbanística e, quando impostas pelo loteador, prevalecem sempre que mais gravosas do que as legais. Todavia, não compete ao oficial do Registro de Imóveis recusar o registro de incorporação ou de especificação de condomínio sobre imóvel cuja construção é vedada por aquelas restrições..." (Decisão em consulta proferida pelo Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo.)

Princípio da continuidade

"Ao lado de impor um dever de observância aos particulares, o princípio da continuidade assegura-lhes também um direito. Se a descrição do imóvel constante do registro é observada, não há como recusar os atos a ele relativos, ..." (Sentença em processo de dúvida julgado pelo Juiz Auxiliar da 1.ª Vara de Registros Públicos e São Paulo - transitada em julgado).

"Programa Condomínio"

"(...) Não há necessidade de se exigir o arquivamento do memorial de incorporação como condição para o registro do contrato de financiamento com garantia hipotecária, nem para o registro das alienações de frações ideais de terreno e acessões, (...)." (Sentença em processo de dúvida julgado pelo Juiz da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo - transitada em julgado).

Registro de contrato de arrendamento

"O Registro de Imóveis só recebe atos cuja validade ou eficácia dependam do registro. Como o Estatuto da Terra assegura a vigência do contrato de arrendamento em caso de alienação do imóvel (...), é inútil e desnecessário o seu registro." (Sentença em processo de dúvida julgado pelo Juiz Auxiliar da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo.)

Emolumentos pelo registro de hipoteca

"O valor que deve servir de base para o cálculo dos emolumentos devidos pelo registro de hipoteca é o do próprio contrato, ou crédito, e não o do imóvel dado em garantia. (...)" (Sen-

3. DECISÕES ADMINISTRATIVAS

Cancelamento de registro por nulidade do título

"O Juiz Corregedor Permanente é incompe-

RDI Virtual

tença em processo de dúvida julgado pelo Juiz da 1.^a Vara de Registros Públicos de São Paulo - transitada em julgado).

Regime de bens na Argentina

"Pela legislação argentina, os bens levados pelo cônjuge ao casar-se, bem como os adquiridos na constância do casamento, por herança, legado ou doação, pertencem-lhe com a caracterização de 'próprios'...". (Sentença em processo de dúvida julgado pelo Juiz da 1.^a Vara de Registros Públicos de São Paulo.)

Duplicidade de registros

"A existência de dois registros do mesmo imóvel não pode impedir sua transmissão por um dos proprietários, enquanto um dos registros não for anulado nas vias ordinárias. (...)." (Sentença em processo de dúvida julgado pelo Juiz Auxiliar da 1.^a Vara de Registros Públicos de São Paulo - transitada em julgado).

Conceito de interessado em averbação

"O requerente de averbação de construção pode ser qualquer interessado (art. 217 da Lei 6.015/73), sem necessidade de demonstrar legítimo interesse. (...)." (Sentença em processo de dúvida julgado

pelo Juiz Auxiliar da 1.^a Vara de Registros Públicos de São Paulo - transitada em julgado).

Cessão de direitos

"Pode ser registrado contrato particular de cessão de direitos de compromissário comprador, embora tenha sido feita edificação cuja venda se inclua naquele contrato, mesmo que o valor desta seja superior ao previsto no art. 134 do CC. (...)." (Decisão em consulta proferida pelo Juiz da 1.^a Vara de Registros Públicos de São Paulo.)

Inadmissibilidade de averbação de desmembramento

"O parcelamento do solo é regido pela Lei 6.766/79 e o desmembramento não é suscetível de averbação, mas de registro, observadas as exigências do art. 18 daquela lei. Não tem valor jurídico a declaração, pela Prefeitura Municipal, de que desmembramento por ela aprovado não se sujeita ao registro referido, porque não lhe cabe legislar sobre Registros Públicos e muito menos ditar normas aos Cartórios de Registro de Imóveis. (Sentença em processo de dúvida julgado pelo Juiz Auxiliar da 1.^a Vara de Registros Públicos de São Paulo.)

**REVISTA DE
DIREITO IMOBILIÁRIO
Nº 11 - janeiro/junho
de 1983**

1. ESTUDOS E COMENTÁRIOS

Cisão de sociedade - Transferência de domínio útil de imóvel - Não incidência do laudêmio
- **Arnoldo Wald**

"A consulente, pretendendo fazer cisão total (...), com extinção da sociedade cindida e transferência do seu patrimônio a novas sociedades constituídas para esse fim, e tendo entre as áreas de sua propriedade duas que são foreiras à União Federal, consulta: (...) É ou não devido o pagamento de laudêmio à União, em virtude da projetada cisão da empresa, com a conseqüente criação de novas outras sociedades com o patrimô-

nio oriundo da empresa cindida?"

Evicção - Conceito - Requisitos - **Rogério Lauria Tucci**

"Consulta-me o ilustre advogado Dr. Joaquim de Almeida Baptista acerca da responsabilidade pela evicção do Município de Itanhaém referentemente a ato jurídico consubstanciado em venda e compra, mediante escritura pública outorgada a seu cliente.."

Força obrigatória contratual e venda inexistente - **Álvaro Villaça Azevedo**

"Consulta-me o Prof. Dr. Ricardo Teixeira Brancato, (...), sobre situações surgidas na ação ordinária declaratória de nulidade de escritura

RDI Virtual

de compra e venda, promovida por sua cliente..."

A adjudicação compulsória e o registro do compromisso - Narciso Orlandi Neto

"A ação de adjudicação compulsória, embora sem a denominação que a celebrizou, nasceu com o Dec.-lei 58/37. Criara este, no art. 15, de forma a não mais permitir os embates que até então ocorriam sobre a execução específica da obrigação de fazer, o direito do compromissário comprador de exigir do promitente a outorga da escritura definitiva a que este se obrigara no contrato. Para o exercício desse direito previu o Dec.-lei 58, no art. 16, a possibilidade de ser adjudicado o lote ao comprador, desde que o promitente não outorgasse a escritura no prazo de 10 dias, contado de sua intimação."

Das inexatidões registras e sua retificação - Tabosa de Almeida

"Para falar sobre a exatidão do registro temos de começar pela função qualificadora do registrador, que no Brasil é denominado de 'oficial do Registro de Imóveis'.

Essa função qualificadora se exerce através do exame da legalidade e da validade do documento submetido a registro, ..."

Loteamento fechado - Eurico de Andrade Azevedo

"Loteamento especial ou loteamento em condomínio - Características - Diferenças do loteamento comum - Natureza privada do empreendimento - Aplicação da Lei 4.591, de 16.12.64, sobre condomínio de apartamentos - Não incidência da Lei 6.766, de 19.12.79 - Necessidade de aprovação pelos órgãos públicos competentes."

2. JURISPRUDÊNCIA

Bem de menor

Promessa de compra e venda - Necessidade de alvará judicial.

Caução

Distinção entre a processual e a resultante de ação cautelar - Admissibilidade de averbação no Registro de Imóveis - Aplicação do art. 167, II, n. 8, da Lei 6.015/73 - Efeitos dessa averbação.

Compromisso de compra e venda

Contrato preexistente à penhora do imóvel - Inexistência, contudo, de seu registro - Validade

daquela - Descabimento de embargos de terceiro opostos pelo promissário comprador, ainda que demonstrada sua posse.

Compromisso de compra e venda

Contrato não registrado - Ação proposta contra o promitente vendedor para obter a escritura definitiva - Distinção entre esta e a ação de adjudicação compulsória - (...).

Compromisso de compra e venda

Registro - Inadmissibilidade de posterior registro da venda do imóvel a terceiro.

Compromisso de compra e venda

Cessão de direitos do promissário comprador - Imóvel loteado - Subordinação à anuência do vendedor mediante pagamento de taxa - Cláusula ineficaz - (...).

Compromisso de compra e venda

Imóvel hipotecado em garantia de cédula de crédito rural - Impedimento à venda sem anuência do credor, (...) - Registro daquele inadmissível.

Condomínio

Terreno no qual foram erigidas edificações na forma do art. 8.º da Lei 4.591/64 - Utilização das partes comuns - Igualdade dos condôminos, salvo expressa e unânime disposição da convenção - Voto vencido.

Condomínio

Edifício de apartamentos - Convenção que reserva para os condôminos originários determinadas unidades - Possibilidade.

Condomínio

Edifício de apartamentos - Deliberação de caráter urgente, tomada por unanimidade, sem realização de assembléia - Eficácia.

Condomínio

Conjunto de edifícios de apartamentos - Garagens situadas nos subsolos, correspondendo um destes a cada edifício - Direito a uso exclusivo pelos respectivos condôminos das áreas de circulação e rampas de acesso independentes - Votos vencidos.

Desmembramento

Registro - Existência de protesto contra alienação de bens do requerente do qual foi notificado o oficial do Registro de Imóveis - Distinção entre tal protesto e aqueles a que se refere o § 2.º do art. 18 da Lei 6.766/79 - Inocorrência de óbice ao registro - Voto vencido.

Divisão

Ato que não visa à extinção do condomínio

RDI Virtual

mas, sim, a um loteamento – Divisão do imóvel em quadras e lotes, com abertura e prolongamento de ruas – Infração da Lei 6.766/79 – Irregularidade do título.

Doação

Liberalidade de pais a filhos menores – Reserva de usufruto – Inexistência de curador especial – Irrelevância – Desnecessidade – Aplicação do art. 387 do CC.

Fusão

Matrículas de imóveis que anteriormente constituíram um todo objeto de divisão – Reunição para efetivação de loteamento – Recusa inadmissível, sob fundamento de falta de elementos para a fusão das matrículas – Admissibilidade de utilização dos dados constantes da escritura de divisão.

Hipoteca

Valor da dívida – Limitação a este da preferência do credor hipotecário em concurso de credores.

Hipoteca

Garantia de cédula de crédito rural – Inalienabilidade do imóvel sem anuência expressa do credor hipotecário – Aplicação do art. 59 do Dec.-lei 167/67 – Constitucionalidade desse dispositivo.

Imposto de transmissão

“Inter vivos” – Imóvel adquirido com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação – Dação em pagamento à instituição credora – Imposto devido sem redução.

Incorporação

Execução contra a empresa incorporadora – Arrematação de terreno e acessões – Inocorrência de sucessão no empreendimento – Oponibilidade à arrematante, contudo, de escrituras de promessa de compra e venda não registradas.

Locação

Alienação do imóvel alugado – Adjudicação pleiteada pelo locatário com fundamento no direito real de preferência – Contrato não registrado na circunscrição imobiliária – Requisito indispensável – (...).

Loteamento

Inexistência de registro – Colocação de lotes à venda – Configuração, em tese, do delito previsto nos arts. 50 e 51 da Lei 6.766/79 – Empreendimento de pessoa jurídica – Responsabilização penal de seus diretores.

Outorga uxória

Inexistência em escritura de compra e venda – Título anterior ao Código Civil – Inadmissibilidade do registro de título posterior, com origem naquele.

Partilha

Bens de casal – Separação judicial convertida em divórcio – Admissibilidade de que permaneçam aqueles em condomínio – Inteligência dos arts. 31 e 43 da Lei 6.515/77.

Penhora

Registro não efetivado – Posterior registro de escritura de compra e venda do imóvel lavrada no curso da execução – Prevalhecimento desta enquanto não anulada nas vias próprias.

Penhora

Imóvel hipotecado a terceiro – Irrelevância – Circunstância que não impede o registro daquela.

Protesto contra alienação de bens

Determinação judicial no sentido de ser registrado na matrícula de Imóvel – Descabimento – Mandado de segurança concedido para obstar a tal registro.

Registro

Retificação para alteração da área – Procedimento simplificado previsto nos arts. 860 do CC e 212 e 213 da Lei 6.015/73 – Admissibilidade quando inexista impugnação fundamentada.

Registro

Cancelamento por determinação judicial – Simples despacho de requerimento do interessado, sem audiência da parte contrária – Ilegalidade passível de correção mediante mandado de segurança.

Usufruto

Instituição dispendo sobre sua transmissão a outrem após a morte do beneficiário – Inadmissibilidade do registro – Legitimidade da recusa pelo oficial do Registro de Imóveis.

Usufruto

Penhora do respectivo direito – Inadmissibilidade – Penhorabilidade apenas do exercício daquele direito.

3. DECISÕES ADMINISTRATIVAS

Cancelamento de registro com base no art. 214 da Lei 6.015/73

“A nulidade de pleno direito do ato registral, motivadora de seu cancelamento administrativo, na forma do art. 214 da Lei 6.015 /73, sempre tem

RDI Virtual

por fundamento a inobservância das formalidades legais e substanciais ao próprio registro (exigibilidade de título formalmente hábil, extrinsecamente apto e legalmente perfeito). Não se concebe cancelamento do registro com fulcro em vícios internos dos títulos que o originaram, independentemente de ação própria para sua desconstituição." (Parecer aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça de São Paulo - proc. CG-203/81).

Efeitos de arrematação sobre registros anteriores de hipoteca e contrato de locação

"A arrematação, por credor hipotecário, de imóvel anteriormente hipotecado a outrem tem eficácia extintiva da primeira hipoteca, desde que seu titular tenha sido notificado da execução promovida pelo segundo credor, (...). Tratando-se, porém, de modalidade de alienação, aquele ato não extingue o direito do locatário cujo contrato, com cláusula de vigência em caso de alienação (...), esteja devidamente registrado. (Sentença em processo de cancelamento de registros imobiliários do juiz de Direito Auxiliar da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo)

Desapropriação para loteamento popular

"Instrução da Corregedoria da Justiça do Estado de Minas Gerais dispendo sobre o registro de citações de ações de desapropriação de imóveis e de subseqüentes instrumentos de cessão de direitos a elas relativos e outros atos para futura alienação de lotes populares."

Recibo de sinal que caracteriza compromisso - Omissão de confrontações suprável pelo registro anterior

"Embora rotulado de 'recibo de sinal e princípio de pagamento', o contrato que contém todos os requisitos do compromisso de compra e venda, inclusive com cláusula de irrevogabilidade, pode ser registrado como tal. (...). (Sentença em processo de dúvida do juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo - transitada em julgado).

Loteamentos disfarçados

"O expediente de se retalhar imóvel urbano para venda de frações ideais localizadas, com indicação da respectiva área e metragem, não nomeação de todos os condôminos e sua preferência em caso de alienação, bem como o estabelecimento da indivisibilidade por prazo superior a cinco anos, infringe o art. 623 do CC e constitui burla às disposições da Lei 6.766/79, devendo ser

impedido o seu registro." (Parecer aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo - proc. CG-59.044/81).

Incoincidência da descrição de imóvel com os registros anteriores

"Não pode ser registrada escritura na qual o imóvel é descrito com minúcias e dados que não constam dos registros anteriores, por efeito de levantamento unilateralmente promovido pelos interessados, com infração do § 2.º do art. 213 da Lei 6.015/73." (Sentença em processo de dúvida do juiz de Direito Auxiliar da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo - transitada em julgado).

Indisponibilidade de bens

"É lícito o registro de escritura de conferência de bens para integralização do capital de sociedade lavrada antes da decretação da indisponibilidade de bens do outorgante, levada a registro também anteriormente, embora não registrada por motivos diversos, ..." (Decisão em consulta do juiz de Direito Auxiliar da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo.)

Venda de bem de espólio

"Mesmo autorizada por alvará judicial, a viúva meeira não pode transmitir, em nome próprio, imóvel registrado em nome de seu falecido marido. Antes da partilha, quem pode transmitir a propriedade é apenas o espólio, ..." (Sentença em processo de dúvida do juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo - transitada em julgado).

Imóvel registrado em cartório incompetente - venda por casal separado judicialmente

"O ato praticado pelo oficial do Registro de Imóveis em relação a imóvel que não pertence à circunscrição é nulo de pleno direito. Para evitar prejuízo ao particular tem-se adotado a solução de 'bloquear' o registro indevido... (Sentença em processo de dúvida do juiz de Direito Auxiliar da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo - transitada em julgado).

Inteligência do art. 292 da Lei 6.015/73

"O art. 292 da Lei 6.015/73, com a redação dada pela Lei 6.941/81, não exige anuência do credor hipotecário, mas prévia comunicação, nos prazos previstos, da alienação de imóvel dado em hipoteca a agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação em garantia de financiamento de casa própria. (...)." (Decisão em consulta do Juiz de Direito Auxiliar da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo.)

Tribunais Superiores

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Penhora. Pretensão do cônjuge em excluir sua meação. Inviabilidade.

Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial, (...), interposto contra acórdão do 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, assim ementado:

“Embargos de terceiro - Penhora - Pretensão de cônjuge do executado em excluir da constrição sua meação em imóvel penhorado - Inviabilidade - Dívida decorrente de aval prestado pelo marido à empresa da qual é sócio - Presunção de que esta reverteu em benefício da família, por não ser aval prestado de favor - Ônus da embargante na comprovação do não aproveitamento pela família - Embargos improcedentes - Decisão reformada - Recurso provido.”

Sustenta a recorrente que o acórdão impugnado, além de divergir de arestos de outros tribunais, negou vigência aos arts. 468, CPC e 3º da Lei 4.121/62. Não há, contudo, como prosperar o apelo.

Quanto ao art. 468, CPC, porque ausente o prequestionamento (...). No que tange ao art. 3º da Lei 4.121/62, porque não se configura a alegada violação, tendo o aresto impugnado dirimido a questão em conformidade com a jurisprudência desta Corte. Confirmam-se, a respeito, os REsp's nº 81.405/RJ, DJ 27.5.96 e nº 3.263/RS, DJ 9.10.90, assim ementados, respectivamente:

“Mulher casada. Embargos de terceiro. Aval concedido pelo marido. Tratando-se de aval concedido pelo marido, em garantia de dívida assumida pela sociedade comercial da qual era sócio e diretor, a jurisprudência consolidada deste Tribunal atribui à mulher que embarga a execução, para defesa da sua meação, o ônus de fazer a prova de que a dívida não beneficiara a família. Recurso conhecido e provido”.

“Processo civil. Execução. Meação da esposa. Entendimento predominante. Ônus da prova. Recurso conhecido pelo dissídio, mas desprovido. Voto divergente na tese.

I - Na exegese da legislação que rege a exclusão da meação da mulher casada no bem penhorado, em execução movida contra o seu marido, prevalece o entendimento segundo o qual a esposa não responde pela dívida, contraída apenas pelo marido, se provar que a mesma não veio

em benefício do casal.

II - Demonstrada a inexistência de vantagem, assegura-se o benefício legal.

III - Em se tratando, no entanto, de aval do marido, presume-se o prejuízo da mulher, salvo se o marido for sócio da empresa avalizada”.

(...)

Diante do exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília, 13/8/99. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira (Agravo de Instrumento nº 226.106/SP; DOU 20/8/99; pg. 174)

Cobrança de cotas condominiais. Ausência de registro. Cessionário não admitido como parte legítima.

Ação de cobrança de cotas condominiais (...), na qual houve decisão que considerou o ora Agravante parte ilegítima na causa.

O acórdão recorrido está ementado às fls. 19:

“Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de cotas condominiais. Cessão de salas em escritório comercial. Ausência de inscrição em registro público para a transferência das referidas salas. Condição para transferência dos direitos cedidos. Cessionário que não é admitido como parte legítima em ação movida contra o cedente por falta de pagamento de cotas condominiais relativas às salas objeto da cessão. Recurso desprovido.”

Inconformado, (...) interpôs Recurso Especial com fulcro na alínea “a” do permissivo constitucional, alegando ofensa ao artigo 467 do CPC.

Inviável a pretensão, nos precisos termos do r. despacho agravado, *verbis*:

“O aresto objetado, no entanto, é claro ao enfatizar não ter sido ferido o artigo 467 do Codex, a uma, porque aquele julgado não reconheceu o recorrente proprietário das unidades comerciais, em relação às quais as cotas condominiais são devidas, mas sim mero terceiro interessado no pagamento, e a dois, porque, não ostentando o registro imobiliário, proprietário verdadeiramente não é o insurreto.”

Ademais, o fundamento de ausência de registro imobiliário não foi rebatido pelas razões recursais, o que faz incidir ao caso o disposto na Súmula 283/STF.

Isto posto, nego seguimento ao agravo.

Brasília, 10/8/99. Ministro Waldemar Zveiter

Tribunais Superiores

Relator. (Agravo de Instrumento nº 240418/RJ; DOU 20/8/99; pg. 156)

Retificação de registro. Jurisdição voluntária e não contenciosa.

Manejou-se agravo de instrumento contra a decisão do 3º Vice-Presidente do Tribunal de origem que inadmitiu o processamento do recurso especial, o qual alega contrariedade ao art. 213, § 4º, da Lei 6.015/73. O acórdão recorrido, proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, recebeu a seguinte ementa:

“Pedido de retificação de registro - Carência de idoneidade *‘in abstracto’* e *‘in concreto’* da impugnação da apelante, pelo que correta a conclusão de que não é ela fundamentada, impedindo, assim, a aplicação do disposto no art. 213, § 4º, da Lei 6.015/73, com a remessa dos autos às vias ordinárias - Possibilidade, portanto, do exame e do julgamento do pedido de retificação de registro - Procedimento de jurisdição voluntária e não contenciosa - constatação de erro no processo de regularização do loteamento e não no imóvel retificando, tornado de rigor o acolhimento do pedido - Recursos improvidos”.

Sem razão o apelo. Confira-se, a propósito, o REsp 57.737/ MS, DJ 2.10.1995, assim ementado:

“Registro de imóveis. Retificação. Alteração da área.

1. É cabível o pedido de retificação de registro de imóvel, para fazer constar a área real do lote, na forma do artigo 213, parágrafo segundo, da Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73).

2. O encaminhamento das partes às vias ordinárias somente se justificaria diante de fundamentada impugnação dos demais interessados.

3. Cassação da sentença e do acórdão que rejeitaram o pedido dos autores por julgarem imprópria a via escolhida, para que se prossiga no processo, suprida a falta de citação dos alienantes (art. 213, § 2º)”. Diante do exposto, desprovejo o agravo.

Brasília, 16/8/99, Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Agravo de Instrumento nº 225.378/SP; DOU 24/8/99; pgs. 102/103)

Pedido de reintegração de posse. Equívoco. Diferença de área justificada por aquisição *ad corpus*.

Agravo de instrumento interposto contra de-

cisão da Presidência do Primeiro Tribunal de Alcada Civil de São Paulo, que negou seguimento ao recurso especial manifestado contra acórdão de cuja fundamentação se colhe:

“O Sr. perito judicial, a fls. 312, informou que ‘a menção específica de que tal imóvel é originário da gleba nº 32, a especificação de que a transcrição anterior possui o nº 37.882 e os determinantes de confrontação, não induzem a outro entendimento, que não o de que este imóvel é de propriedade do espólio requerido. De tal sorte, e não obstante o fato de que a área ali mencionada ser bastante inferior ao que atualmente apresenta-se *in loco*, a determinação de confrontação com as glebas ns. 20 (por um lado), n. 25 (por outro) - ambas atualmente de propriedade de M.A., e ainda com a gleba 29 e com a ‘via de acesso à Rodovia Castelo Branco’ fazem com que tal imóvel seja bastante específico em suas lindes, não ensejando equívocos a respeito de sua abrangência. E conclui, a seguir: ‘Assim, o estabelecimento da autora aos moldes propostos pela planta de fls. 36 (a chamada área ‘B’ ora pretendida à reintegração), desvirtuaria os parâmetros individualizantes da propriedade dos requeridos, pois deixaria ela de fazer confrontação com a gleba nº 25 (atual propriedade de M.A.), em seu lado direito, para quem da ‘Castelinho’ o imóvel olha’.

Ora, a prova pericial é muito clara, sobretudo nesta assertiva final do *expert*. De fato, a se acolher a alegação da apelante, relativa à gleba cuja posse pretende, haveria desvirtuamento dos confrontos constantes no título de domínio das rés. Deixaria de fazer ela divisa com a gleba nº 25 como consta do título.

A diferença de área, ainda que elevada, é plenamente justificada pelo título de aquisição feita, inequivocamente, *ad corpus* como resulta da leitura do título respectivo. A menção à metragem total da área não é exata, valendo, isto sim, a descrição das divisas, com sua perfeita individualização. E é exatamente a descrição das divisas que demonstra o equívoco da autora ao pleitear a posse daquela área descrita na inicial”.

(...)

Pelo exposto, desprovejo o recurso.

Brasília, 16/8/99. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Agravo de Instrumento nº 240.382/SP; DOU 24/8/99; pg. 107).

Tribunais Superiores

Loteamento irregular

A parte interessada ingressou com Recurso Especial, (...) contra Acórdão constituído pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“Loteamento irregular - Condenação dos réus a se absterem de prosseguir na venda de lotes ou recebimento de prestações - Inépcia da inicial quanto ao pedido de condenação dos réus à demolição de obras - Falta de legitimidade do Município para os pedidos de devolução das quantias pagas pelos adquirentes de lotes ou seu depósito em juízo e para obter a relação de seus nomes. Improvimento do recurso de ofício e da apelação.”

O ínclito 3º Vice-Presidente, em exercício, do Tribunal *a quo* não admitiu o processamento do Recurso Especial.

Inconformada agravou de instrumento.

Sem embargo das judiciosas razões que ilustram a v. decisão, afigura-se-me que a matéria merece melhor exame, a trato de confrontar a jurisprudência construída, evitando-se desprestígio à sua uniformidade, razão pela qual dou provimento ao agravo (art. 544, § 2º, do CPC).

Brasília, 30/6/99. Ministro Milton Luiz Pereira, Relator. (Agravo de Instrumento nº 231.630/SP; DOU 26/8/99; pg. 255)

Loteamento da prefeitura. Pretensão de retomada dos lotes. Impossibilidade. Terceiros prejudicados.

Agrava-se de decisão que inadmitiu recurso especial manifestado contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, assim fundamentado:

“A prefeitura Municipal de Limeira confessa que firmou contrato de compromisso de compra e venda com elevado número de interessados na aquisição de terrenos no loteamento (...). Vencendo-se o mandato do Prefeito que subscreveu os aludidos contratos, o seu sucessor resolveu retomar os lotes compromissados, alegando que o município ‘pode rever seus atos quando praticados com vícios que os tornem ilegais, porque deles não se originam direitos’, como enuncia a Súmula 473 do Supremo Tribunal Federal.

De fato, a administração pode, até, revogar os atos administrativos por simples conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos e promovido o ressarcimento dos prejudicados.

Ocorre que, no caso sob exame, não se tem um contrato administrativo típico, como anotado na sentença impugnada. Vale dizer que a Prefeitura não agiu como entidade administrativa, em busca de seus objetivos. Ao contrário, agiu como o particular num contrato de compromisso de compra e venda. Ainda que do contrato tenha participado o ente público, a hipótese é regida pelo direito privado, (...).

Se a rescisão administrativa pode ser efetivada por ato próprio e unilateral da Administração, quer por inadimplência do contrato, quer por interesse do serviço público, no caso em exame, a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda só poderia ser decretada se demonstrada a existência de algum vício previsto pela lei civil.

Na hipótese em discussão, a autora, quer valer-se de sua própria incúria, não regularizando o aludido loteamento, o que se não pode admitir. No caso, prejudicada seria a ré, esta, sim, com direito à rescisão do compromisso. Como os promitentes compradores dos lotes não têm interesse na rescisão, os contratos devem ser mantidos, discutindo-se em ação própria a responsabilidade do loteador”.

No especial, sustenta a recorrente que o acórdão do Tribunal de origem, ao deixar de aplicar o art. 37 da Lei 6.766/79, negou-lhe vigência. Argumenta, em suma, contra a declaração de validade do contrato de compromisso de compra e venda.

Improsperável o apelo, contudo.

No pertinente ao art. 37 da Lei 6.766/79, porque a matéria nele versada não foi objeto de exame pelo aresto impugnado, (...). “Não basta que se suscite determinada questão para estar preenchido o requisito do prequestionamento, mister vê-la decidida pelas instâncias ordinárias. Se a parte entende que houve omissão do tema, porque imprescindível sua análise, em seu Recurso Especial deve alegar violação ao art. 535 do CPC, e não insistir no mérito (súmula 211/STJ).” (REsp 142.434-ES, DJ de 29.3.99).

No que se refere à alegada invalidade do ato jurídico, porque, conforme se infere do acórdão impugnado, não há nos autos demonstração de existência de vício previsto na lei civil a ensejar a “rescisão do contrato de compromisso de compra e venda”. Assim, a pretensão da recorrente quanto ao ponto esbarra no enunciado n. 7 da súmula/STJ.

Quanto às alegações suscitadas em sede de

Tribunais Superiores

agravo, anoto a possibilidade do prévio juízo de admissibilidade adentrar o mérito do recurso, na medida em que o exame de sua admissibilidade envolve o próprio mérito da controvérsia. Neste sentido, o verbete sumular deste Tribunal n. 123.

Diante do exposto, desprovejo o agravo.

Brasília, 16/8/99. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Agravo de Instrumento n° 238.943/SP; DOU 24/8/99; pg. 106)

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

Bem vinculado a cédula de crédito industrial. Impenhorabilidade não absoluta. Divergência.

A E. 1ª Turma não conheceu do recurso de revista do Banco do Brasil, consignando na ementa: "Recurso de revista. Execução de sentença. Penhora. Cédula de Crédito industrial. Violação constitucional não configurada.

1. Encontrando-se o processo em execução de sentença, o recurso de revista somente se viabiliza na hipótese de demonstração inequívoca de violação direta de dispositivo da Constituição Federal, nos termos do § 4º do artigo 896 da CLT e da Súmula n° 266/TST.

2. Precedente do Excelso Supremo Tribunal Federal no sentido de que a discussão relativa à penhora de bem vinculado a cédula de crédito industrial reside em esfera infraconstitucional.

3. De todo modo, a impenhorabilidade de bem vinculado a cédula de crédito industrial não é absoluta, comportando exceções quanto aos créditos de natureza trabalhista e fiscal (precedentes), por força do art. 186 do Código Tributário Nacional. Incorre violação nem mesmo reflexa do art. 5º, inc. XXXVI, da Constituição Federal". (fl. 127)

O reclamado ajuíza embargos à C. SBDI-1, apontando violação do artigo 5º, II, XXXV e XXXVI, da Carta Magna.

Traz arestos do E. STF, no sentido de que a penhora de bem, alvo de cédula industrial, vulnera o citado dispositivo constitucional.

Caracterizada a divergência, admito os embargos.

(...)

Brasília, 24/8/99. Ministro Almir Pazzianotto Pinto, Presidente da Turma. (Processo N° TST-E-RR-491.197/98.8 – 6ª Região; DOU 1/9/99; pg.28)

Penhorabilidade. Bem vinculado a cédula de crédito rural.

Execução de sentença. Penhorabilidade. Bem vinculado à cédula de crédito rural. Violação constitucional não configurada.

Quando o processo se encontra em fase de execução, o recurso de revista só é viável na hipótese de demonstração inequívoca de violação direta de dispositivo da Carta Magna, nos termos do § 4º do art. 896 da CLT e do Enunciado 266 deste TST.

Recurso de revista não conhecido. Relator: Juiz João Mathias de Souza Filho. (Processo RR-517/1998-TRT 6ª Região; DOU 20/8/99; pg. 83)

Bem vinculado a cédula de crédito industrial. Impenhorabilidade não absoluta. Divergência.

A E. 1ª Turma não conheceu do recurso de revista do Banco do Brasil, consignando na ementa: "Recurso de revista. Execução de sentença. Penhora. Cédula de Crédito industrial. Violação constitucional não configurada.

1. Encontrando-se o processo em execução de sentença, o recurso de revista somente se viabiliza na hipótese de demonstração inequívoca de violação direta de dispositivo da Constituição Federal, nos termos do § 4º do artigo 896 da CLT e da Súmula n° 266/TST.

2. Precedente do Excelso Supremo Tribunal Federal no sentido de que a discussão relativa à penhora de bem vinculado a cédula de crédito industrial reside em esfera infraconstitucional.

3. De todo modo, a impenhorabilidade de bem vinculado a cédula de crédito industrial não é absoluta, comportando exceções quanto aos créditos de natureza trabalhista e fiscal (precedentes), por força do art. 186 do Código Tributário Nacional. Incorre violação nem mesmo reflexa do art. 5º, inc. XXXVI, da Constituição Federal". (fl. 127)

O reclamado ajuíza embargos à C. SBDI-1, apontando violação do artigo 5º, II, XXXV e XXXVI, da Carta Magna.

Traz arestos do E. STF, no sentido de que a penhora de bem, alvo de cédula industrial, vulnera o citado dispositivo constitucional.

Caracterizada a divergência, admito os embargos.

(...)

Brasília, 24/8/99. Ministro Almir Pazzianotto Pinto, Presidente da Turma. (Processo N° TST-E-RR-491.197/98.8 – 6ª Região; DOU 1/9/99; pg.28)

IRIB Responde

Consultas respondidas pelo Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva.

Prova de quitação do ITR: regra e exceção

P – Deve ser feita a prova da quitação do ITR, ou apresentado o comprovante do seu pagamento nos últimos 5 anos, para qualquer ato a ser praticado em matrícula ou transcrição, relacionado com imóvel rural?

R – A lei assim dispõe. Até mesmo para alterar a denominação da fazenda, do sítio, deve ser feita a prova em questão. A dispensa da apresentação dessa prova, que se tem verificado, diz respeito aos registros de penhoras e cartas de arrematação ou de adjudicação em execuções movidas contra o(s) proprietário(s).

Extinção do condomínio rural

P – Indicação de obras jurídicas sobre extinção de condomínio rural.

R – Não existe obra específica dispondo sobre extinção de condomínio rural. A extinção do condomínio existente quer sobre imóvel urbano, quer sobre...

300 metros quadrados, mínimo permitido pela legislação municipal. Posteriormente, alterada a lei municipal, esta passa a permitir lotes de 150 metros quadrados. O loteador aprova o desdobro ou desmembramento de todos os lotes para que fiquem com 150 metros. O loteador, com o projeto aprovado, pretende o encerramento de todas as matrículas e a abertura de duas matrículas para cada lote desdobrado, em substituição às anteriores. Há impedimento à abertura de tais matrículas?

R – Trata-se, sem dúvida, de alteração do plano de loteamento, que, se não houver lote vendido, depende apenas de aprovação da Prefeitura (art. 28 da Lei 6766/79). Entretanto, em parecer do Dr. Francisco Eduardo Loureiro, aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, em 1997, essa alteração depende também de aprovação do Grantobah...

da que simplesmente declaratória e não atributiva do domínio do imóvel ou de parte dele (ou de imóveis) exige o registro. Não se adquire o domínio senão pela transcrição do título no Registro de Imóveis, conforme estabelece o Código Civil. O ato a ser praticado, portanto, é de registro e não de averbação. Ocorreu, sem dúvida, erro técnico do legislador.

Venda e compra ou compromisso?

P – Escritura pública de venda e compra com pacto comissório. Constou que o preço da venda foi representado por cheques pré datados. Não se trata, nesse caso, de simples promessa de venda e compra? Pode o título ser registrado?

R – A venda e compra tem como pressuposto o acordo de vontades, a indicação da coisa e do preço. A forma do pagamento é estranha ao requisito do preço. Se o vendedor recebeu...

er feita a prova da ITR, ou apresentante do seu pagamento nos últimos 5 anos, para ser praticado em transcrição, relacionado com imóvel rural?

Assim dispõe. Até mesmo para alterar a denominação, do sítio, deve ser feita a prova em questão. A dispensa da apresentação dessa prova, que se tem verificado, diz respeito aos registros de penhoras e cartas de arrematação ou de adjudicação em execuções movidas contra o(s) proprietário(s).

Condomínio rural

Indicação de obras jurídicas sobre extinção de condomínio rural.

Não existe obra específica dispondo sobre extinção de condomínio rural.

Principal. Posteriormente, alterada a lei municipal, esta passa a permitir lotes de 150 metros quadrados. O loteador aprova o desdobro ou desmembramento de todos os lotes para que fiquem com 150 metros. O loteador, com o projeto aprovado, pretende o encerramento de todas as matrículas e a abertura de duas matrículas para cada lote desdobrado, em substituição às anteriores. Há impedimento à abertura de tais matrículas?

R – Trata-se, sem dúvida, de alteração do plano de loteamento, que, se não houver lote vendido, depende apenas de aprovação da Prefeitura (art. 28 da Lei 6766/79). Entretanto, em parecer do Dr. Francisco Eduardo Loureiro, aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, em 1997, essa alteração depende também de aprovação do Grantobah...

do imóvel ou de parte dele (ou de imóveis) exige o registro. Não se adquire o domínio senão pela transcrição do título no Registro de Imóveis, conforme estabelece o Código Civil. O ato a ser praticado, portanto, é de registro e não de averbação. Ocorreu, sem dúvida, erro técnico do legislador.

Venda e compra ou compromisso?

P – Escritura pública de venda e compra com pacto comissório. Constou que o preço da venda foi representado por cheques pré datados. Não se trata, nesse caso, de simples promessa de venda e compra? Pode o título ser registrado?

R – A venda e compra tem como pressuposto o acordo de vontades, a indicação da coisa e do preço. A forma do pagamento é estranha ao requisito do preço. Se o vendedor recebeu...

P – Deve ser feita a prova da quitação do ITR, ou apresentado o comprovante do seu pagamento nos últimos 5 anos, para qualquer ato a ser praticado em matrícula ou transcrição, relacionado com imóvel rural?

R – A lei assim dispõe. Até mesmo para alterar a denominação da fazenda, do sítio, deve ser feita a prova em questão. A dispensa da apresentação dessa prova, que se tem verificado, diz respeito aos registros de penhoras e cartas de arrematação ou de adjudicação em execuções movidas contra o(s) proprietário(s).

Extinção do

P – Indicação de obras jurídicas sobre extinção de condomínio rural.

R – Não existe obra específica dispondo sobre extinção de condomínio rural.

IRIB Responde

bens. É necessária a assinatura do cônjuge em escritura de venda de imóveis que já existiam, antes do casamento, em nome da mulher?

R – O Código Civil estabelece que, qualquer que seja o regime de bens, nenhum dos cônjuges pode alienar e, portanto, também não pode onerar imóvel (hipoteca, usufruto), sem a anuência do outro cônjuge. Quando o regime é da comunhão universal de bens, ambos são proprietários e mesmo os imóveis que cada um tinha adquirido antes do casamento, se comunicam, de tal sorte que a propriedade sendo de ambos, ambos devem alienar. Quando, entretanto, o regime é diverso, o da comunhão parcial de bens ou o da separação total de bens, que foi voluntariamente escolhido pelos nubentes, tanto que formalizaram pacto antenupcial, o Código diz que um aliena e o outro assiste. Não se pode, portanto, dispensar que ou o marido ou a mulher, qualquer que seja o regime de bens, compareçam, assistindo, vendendo ou criando o direito real de terceiro.

Registro de carta de adjudicação em processo expropriatório

P – Casal vende um imóvel. Consta do título que sobre parte do imóvel existe uma ação de desapropriação e os direitos à indenização ficavam reservados aos alienantes. Esses elementos não constaram do registro. Apresentada a carta de adjudicação expedida na ação de desapropriação, onde constava como expropriado o casal anteriormente proprietário, foi recusado o registro invocando-se o registro da transmissão.

R – O direito à indenização, reservado na transmissão do imóvel, é exclusivamente pessoal e como tal não deveria mesmo ter sido mencionado no corpo do registro. A carta de adjudicação, expedida em ação de desapropriação, deveria ser registrada, abrindo-se matrícula para a parte desapropriada, consignando-se os atuais proprietários (adquirentes) como titulares e se procedendo ao registro, consignando-se que a carta fora expedida no processo expropriatório movido contra os antecessores. Isto porque a desapropriação é forma originária do Poder Público adquirir o domínio, pouco importando, para o registro da carta expedida, quem figure nos livros registrários como titular.

Imóvel penhorado em execução fiscal: indisponibilidade.

P – Foi registrada penhora feita em execução da Fazenda Nacional e em seguida foi registrada outra penhora em execução comum. Agora é apresentada ao registro carta de adjudicação expedida nos autos da execução por dívida civil.

R – Nos termos do art. 53 da Lei 8.212/91, os imóveis penhorados em execuções fiscais da União ficam indisponíveis. Entende-se que essa indisponibilidade implica na impenhorabilidade e, conseqüentemente, o registro de cartas de arrematação ou adjudicação não pode ser feito. Agora, registrada a penhora na execução comum, como justificar a recusa da carta de adjudicação que nela tenha sido expedida? O erro foi registrar-se a penhora em imóvel que, por ser indisponível, era impenho-

rável. Para não complicar mais ainda a situação, deve-se recusar o registro e a parte requerer a suscitação da dúvida, com o que se afastará a responsabilidade do Oficial.

Registro de parte ideal

P – Formal de partilha expedido em inventário ou arrolamento, com todos os pagamentos, não se tendo expedido uma folha de pagamento para cada herdeiro. Pode um dos herdeiros requerer o registro apenas do quinhão que lhe foi atribuído?

R – Nada impede que o herdeiro registre apenas a parte ideal que lhe coube ou o imóvel que lhe tenha sido dado em pagamento de seu direito hereditário. Mas, para ressaltar a responsabilidade do Oficial, é de cautela exigir requerimento de tal herdeiro, pedindo apenas esse registro.

Transferência de imóvel a sócio que deixa a sociedade

P – Qual o título hábil para formalizar a transferência de imóvel a sócio que se retira da sociedade?

R – Qualquer que seja a natureza da sociedade e qualquer que seja a natureza do imóvel, urbano ou rural, o título hábil para que se registre a transmissão do imóvel a sócio que se retira de sociedade é a escritura pública. Não haverá a incidência do ITBI se esse bem foi conferido pelo sócio à empresa (pessoa jurídica).

Registro de cédula de crédito dando em garantia imóvel já alienado fiduciariamente

P – Está registrada uma cédula comercial, garantida pela

IRIB Responde

alienação fiduciária de um imóvel. Agora é apresentada outra cédula de crédito em que o mesmo imóvel, alienado fiduciariamente, é dado também em garantia. Pretende-se o registro da nova cédula no livro 3 e que na matrícula do imóvel se consigne que o imóvel garante, também, a nova cédula.

R – Sendo o mesmo credor, e tendo ele aceito o mesmo imóvel como garantia do financiamento feito pela cédula, não vejo obstáculo para o registro da cédula e a averbação da extensão da alienação fiduciária para garantir a nova cédula. Isto porque se o imóvel é de tal valor que comporta as duas garantias, a questão é entre as partes e o registro não pode obstar os atos pretendidos. O que não se pode é registrar nova alienação fiduciária, mas apenas averbar a extensão da garantia à nova cédula.

Constituição de servidão: necessidade de registro na matrícula.

P – Foram apresentados ao Registro três mandados expedidos em ações de desapropriação, tendo como finalidade a constituição de servidão administrativa de passagem de rede para abastecimento de água. Devem ser abertas três matrículas para as áreas desapropriadas ou procede-se ao registro nas matrículas de origem? O mandado deve conter os requisitos do art. 176, III, do § 1º, da Lei de Registros Públicos?

R – Servidão é direito real na coisa alheia e deve ser registrada na matrícula do imóvel serviente.

Aplicando-se corretamente a

Lei de Registros Públicos, mandado não é título hábil ao registro pretendido, devendo ser expedida a carta de desapropriação (ou de adjudicação do direito expropriado). Basta a qualificação do poder expropriante, porque os dados do expropriado estão na matrícula.

Desconstituição de bem de família

P – Registrada escritura de constituição de bem de família. Agora é apresentada escritura de sua desconstituição e venda do imóvel. Pode ser efetuado o cancelamento do registro à vista da escritura ou esse cancelamento depende de mandado?

R – A constituição do bem de família é cercada de formalidade porque o bem é retirado do comércio e se torna impenhorável. Mas, o cancelamento pode ser feito a requerimento do casal, livremente, nos termos do art. 250, II, da Lei de Registros Públicos, até mesmo com simples requerimento, porque com ele o imóvel volta a suportar eventuais dívidas do casal. Não há motivo, fundamento ou dispositivo expresso para que tal cancelamento só se efetive à vista de mandado.

Mandado de penhora da Justiça do Trabalho. Mandado anterior goza de prioridade.

P – Apresentado mandado de registro de penhora, prenotado, irregular, a ser devolvido por não preencher os requisitos. Nesse entretanto, outro mandado, da Justiça do Trabalho é apresentado, com condições de registro. Deve este ser registrado ou deve-se aguardar que escoe o prazo de 30 dias da pre-

notação do primeiro. Devolve-se o segundo?

R – O primeiro mandado goza de prioridade. Devolvido, se não for reapresentado dentro dos trinta dias, cancela-se a prenotação, podendo, pois, ser registrado o outro mandado. Não se devolve o segundo, que fica apenas aguardando ou que o primeiro seja completado ou que perca a validade a sua prenotação.

Imóvel rural: averbação de remanescente

P – Ao ser destacada uma gleba de um imóvel rural, para se averbar o remanescente com sua descrição, há necessidade de autorização judicial?

R – Não. A parte descreve o remanescente, se quiser vê-lo matriculado, cabendo ao oficial efetivar a conferência, verificando, na descrição apresentada, se são mantidas as linhas perimetrais das partes não atingidas pelo desmembramento e, na linha onde houve o corte, se a descrição coincide perfeitamente com a parte desmembrada ou com a descrição da parte desmembrada, exatamente na linha de corte.

Alienação pelo espólio representado pelo marido.

P – Imóvel registrado em nome de marido e mulher. É apresentado título de alienação, em que figura como alienante o espólio, representado pelo marido, conforme alvará judicial. Deve ser exigida a certidão de óbito da mulher? Na escritura consta o marido no estado civil de casado. Não deveria constar como viúvo? Se o mesmo se casou novamente, não deveria ser

IRIB Responde

averbado o novo casamento?

R – A escritura deve, se preencher os demais requisitos legais, ser registrada. Pouco importa a data do falecimento da mulher, se ela efetivamente faleceu, tarefas que ao Juiz caberia examinar. Se o Juiz autoriza o espólio, presume-se que tenha a ele sido feita a prova da morte da mulher. O espólio, devidamente autorizado, pode ser representado pelo viúvo, ainda que este tenha contraído novo casamento, qualquer que seja o regime de bens do casamento.

Registro de penhora de benfeitorias não averbadas: quebra da continuidade.

P – Mandado de registro de penhora objetivando benfeitorias e o terreno, não estando as benfeitorias averbadas.

R – Para preservar o princípio da continuidade, se a penhora a ser registrada diz respeito a benfeitorias e terreno, e se aquelas não estão averbadas, em princípio, o registro deve ser recusado sob a alegação de que haveria quebra da continuidade. Estados há, como São Paulo, em que tal registro se faz por orientação de decisões normativas a que os Oficiais devem se submeter.

Hipoteca sobre gleba de imóvel rural

P – Em um grande imóvel rural foi destacada uma gleba, perfeitamente descrita e caracterizada, tendo sido formalizada escritura de hipoteca. O remanescente foi também descrito. É possível o desmembramento da matrícula?

R – A hipoteca, em tese, é um ônus transitório no imóvel, de

modo que não deve ensejar a abertura de matrícula da parte certa e determinada que foi hipotecada. Registra-se, na matrícula do todo, a hipoteca, consignando que ela onera a parte assim descrita e caracterizada. Não se faz o desmembramento, especialmente em se tratando de imóvel rural, que só pode ser parcelado (respeitada a fração mínima de parcelamento) se e quando houve alienação ou, ao menos, promessa de venda e compra. Sendo a hipoteca transitória não se pode desmembrar a parte hipotecada.

Lei 9.785/99 dispensa escritura pública para transmissão do domínio.

P – Há incidência do que dispõe a Lei 9.785/99 para os lotes de loteamentos de particulares, em especial a dispensa da escritura pública para a transmissão do domínio?

R – Esse texto de lei, lamentavelmente, deixa clara a possibilidade de ser dispensada a escritura pública para a transmissão de domínio de qualquer lote de loteamento. Quanto ao imóvel que a empresa prometeu vender para A, que cedeu os direitos para B e este para C, se registradas as cessões, a empresa passa diretamente o domínio para o último cessionário. Se não foram registradas as cessões, A e B devem comparecer fazendo a cessão na escritura.

CND do INSS – dispensa

P – Escritura pública de desapropriação amigável em que a proprietária é pessoa jurídica.

R – As certidões negativas da seguridade social só são exigíveis nos casos de alienação vo-

luntária pela pessoa jurídica. Na desapropriação, o Poder Público pratica ato de império e o particular, pessoa física ou jurídica, não se pode opor a que ela se efetive ou, na via amigável, por escritura pública ou em procedimento judicial. Não se pode, portanto, exigir as certidões negativas.

Mandado de indisponibilidade – imóvel transmitido a terceiro

P – Apresentado mandado extraído de carta precatória para averbar a indisponibilidade de bem, apura-se que o imóvel já foi transmitido a terceiro. Mandado pobre de dados etc. Expede-se mandado em precatória? Quais os requisitos básicos que devem constar de precatória.

R – O juiz, ao receber carta precatória tanto pode despachar determinando que ela seja cumprida, servindo de mandado ela própria, ou ordenar a expedição de mandado. No caso, a averbação não pode ser feita porque o imóvel não está mais no domínio do requerido. Deve, depois de prenotado o mandado, ser devolvido com essa informação e, já nessa oportunidade, consignar que se pudesse ser cumprido, seria necessário o aditamento, para dele constar mais os seguintes requisitos: nomear tudo quanto faltou no mandado.

Usufruto – pessoa jurídica

P – Pode a pessoa jurídica instituir usufruto em favor de terceiro?

R – Nada impede que se faça o registro da instituição de usufruto sobre imóvel de proprie-

IRIB Responde

dade de pessoa jurídica, em favor de pessoa física ou jurídica.

Mandado de penhora - devolução

P – Terreno vendido através de instrumento particular, registrado apenas no Registro de Títulos e Documentos. Agora é apresentado ao Registro de Imóveis, mandado de registro de penhora incidente sobre essa parte, objeto do contrato particular.

R – O mandado deve ser devolvido, informando-se o Juízo da impossibilidade de ser feito o registro da penhora, que incide sobre um imóvel juridicamente inexistente no Registro de Imóveis.

Um título, várias matrículas.

P – Num único título objeti-

vam-se vários imóveis. Um ou mais, por questões técnicas, não podem ser registrados. Pode o título ser registrado em relação aos demais?

R – Antes de 1976, quando a Lei de Registros Públicos atual entrou em vigor, transcrevia-se o título por inteiro: agora, o título é registrado em várias matrículas, se tiver por objeto vários imóveis. Registra-se o título em cada matrícula que for possível registrar e para a qual o título estiver em ordem. É perfeitamente possível, pois, o registro do título, individualmente, em relação a cada um dos imóveis que ele encerra.

Convenção de limites. Confrontantes. Registro.

P – É possível o registro de escritura de convenção de limites

e de área, entre confrontantes?

R – Nada impede que proprietários de prédios vizinhos, a título de transação (ver Código Civil) e para prevenir litígios, formalizem uma escritura, reconhecendo e descrevendo as divisas de seus imóveis. Nada é necessário, se não a presença dos proprietários (marido e mulher quando casados). Só que essa escritura não pode adentrar o registro de imóveis e não pode ser averbada nas matrículas ou transcrições, valendo apenas entre as partes. Para que haja acesso ao registro é preciso que, após a escritura, as partes requeiram, individualmente, cada uma, a retificação da descrição do seu imóvel em Juízo, conforme estabelece o art. 213, § 2º da Lei de Registros Públicos.



**Instituto de Registro
Imobiliário
do Brasil**

Boletim do
IRIB

Diretoria Executiva: *Presidente* – Lincoln Bueno Alves-SP; *Vice-Presidente* – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário-Geral* – Marco Antônio Canelli-SP; *1º Secretário* – Gilma Teixeira Machado-MG; *2º Secretário* – Plínio Antônio Chagas-SP; *Tesoureiro Geral* – José Simão-SP; *1º Tesoureiro* – Vanda Maria De Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP; *2º Tesoureiro* – Manoel Carlos de Oliveira-SP; *Diretor Social e de Eventos* – Ricardo Basto da Costa Coelho-PR; *Diretor de Publicidade e Divulgação* – João Baptista Galhardo-SP; *Diretor de Assistência aos Associados* – Jordan Fabrício Martins-SC; *Diretor Legislativo* – Meirimar Barbosa Júnior-SP; **Conselho Deliberativo:** *Presidente* – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário* – Etelevina Abreu do Valle Ribeiro-ES; *demais membros* – Sérgio Toledo de Albuquerque-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Ivan Esteves Ribeiro-AM, Neusa Maria Arize Passos-BA, Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE, Itamar Sebastião Barreto-DF, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Nelson Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam de Holanda Vasconcelos-PE, Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI, Geraldo Mendonça-RJ, Carlos Alberto da Silva Dantas-RN, Adão Freitas Fonseca-RS, Yassuco Yokota dos Santos-RO, Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE, Bernardo Oswaldo Francez-SP e Marlene Fernandes Costa-TO; **Conselho Fiscal** – Carlos Fernando Westphalen Santos-RS, Renato Costa Alves-MS, Rubens Pimentel Filho-ES, Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque-AL e Ubirayr Ferreira Vaz-RJ; **Suplentes do Conselho Fiscal:** Guido Castro Santos-SP, Rosa Maria Veloso de Castro-MG e Wolfgang Jorge Coelho-MG; **Conselho de Ética:** Clenon de Barros Loyola Filho-GO, Elvino Silva Filho-SP e José Fernando César Assunção-SP; **Suplentes do Conselho de Ética:** Inah Álvares da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE e Virgínia Pinzan-SP.

OUTUBRO DE 1999 – Nº 269

Diretor responsável
Lincoln Bueno Alves
criafi1@francanet.com.br

Redação:
João Baptista Galhardo

Consultoria Jurídica:
Gilberto Valente da Silva
gilbertovalente@uol.com.br

Coordenador Editorial:
Sérgio Jacomino
jacomino@regisral.com.br

Editores:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar
– conj. 1201/1202 – CEP 01311-300 – São
Paulo – SP – Telefone/Fax: (0xx11) 289-3340/
3599/3321

Secretaria do IRIB:
irib@netcomp.com.br
Homepage: www.irib.org.br