

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1982 — N. 64

Francisco Casemiro Martins Ferraz

É com o mais profundo sentimento de pesar que registramos aqui o falecimento do nosso colega Francisco Casemiro Martins Ferraz, Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Belo Horizonte ocorrido no dia 1.º deste mês.

Francisco Casemiro Martins Ferraz, além de ter sido um dos fundadores do IRIB e um dos seus maiores entusiastas, ocupou, em dois mandatos consecutivos, o cargo de Vice-Presidente da Diretoria, como representante do Estado de Minas Gerais.

Foi sempre um inovador. Jamais se conformou com os obsoletos lançamentos dos registros nos enormes livros de Transcrição das Transmissões. É de sua autoria, sem dúvida alguma, o atual sistema de escrituração do Registro de Imóveis em fichas, tanto assim que, tão logo foi promulgada a Lei 6.126, de 30.6.1975, que modificava a Lei 6.015, de 31.12.1973, fez publicar o livro de sua autoria "Registro de Imóveis em Fichas".

Para ver concretizada a sua idéia, estivemos juntos em Brasília, por ocasião da votação das emendas ao projeto de lei que modificava a Lei dos Registros Públicos e, perante a Comissão Mista (Senado e Câmara), defendeu, com ênfase, a implantação da técnica da escrituração em fichas dos lançamentos registrai, ante a relutância daqueles que julgavam a inovação perigosa.

Francisco Casemiro Martins Ferraz foi um esportista militante, avesso ao paletó e gravata e aos formalismos tradicionais. Amava a vida ao ar livre e o contato com a natureza. Faleceu, por certo como almejava, praticando o seu esporte predileto.

Aqui ficam as justas e sinceras homenagens da Diretoria e de todo o Instituto a esse colega desaparecido, cuja figura permanecerá indelével em nossos corações pela sua lhanza e franqueza de trato e, principalmente, pelo seu pioneirismo inovador no dinamismo da técnica registral.

ELVINO SILVA FILHO

REGISTRO PAROQUIAL

Ainda hoje surgem, de vez em quando, títulos que têm origem em aquisições anteriores ao Código Civil, por isso mesmo não transcritas no Registro de Imóveis e, por vezes, referindo-se a terras objeto do chamado registro paroquial, também conhecido como "registro do vigário".

O registro paroquial foi instituído ao tempo do Império, pela

Lei 601, de 18.9.1850, com finalidade meramente estatística, para verificação das terras ocupadas e das não ocupadas. Esclarece João Rabello de Aguiar Vallim que o possuidor de terra comparecia perante o vigário da paróquia e declarava que vinha ocupando o imóvel que no ato descrevia. Essa declaração — ato unilateral — ficava registrada e servia de prova de posse ("Direito Imobi-

liário Brasileiro", p. 29). Lembra o mesmo autor que o regulamento daquela lei, baixado pelo Decreto 1.318, de 30.1.1854, dispunha no art. 94 que "as declarações de que tratam este e o artigo antecedente não conferem algum direito aos possuidores", não servindo portanto de título de domínio. "Como se viu — diz Aguiar Vallim — o 'registro do vigário' hoje serve, quando muito,

como prova de *posse imemorial*, isto é, 'aquela de quem ninguém sabe o princípio, nem por ter visto, nem por ter ouvido a quem visse ou ouvisse'. Não confere *jus in re*" (ob. cit., p. 30).

Nesse mesmo sentido, e aliás citando a mesma obra, recente acórdão no Conselho Superior da Magistratura de São Paulo decidiu dúvida a respeito (apelação 993-0, acórdão publicado no "Diário da Justiça" do Estado de 1.6.82). Dessa decisão é o trecho a seguir transcrito:

"Historicamente, a carta de adjudicação objeto da dúvida ligase a um registro paroquial datado de 27 de maio de 1856 (cf. fls.).

"Por escrito datado de 19 de janeiro de 1899 (que se refere à Província de São Paulo, e à Justiça Imperial, quando a República já havia sido proclamada fazia 9 anos, transformando as Províncias em Estados), Antonio Rosa — cujo estado civil se desconhece, e em nome de quem se fizera aquele registro — vendeu parte de suas

terras possuídas a João Teixeira, contendo o documento assinaturas a rogo, das partes, sem qualquer reconhecimento do texto e das firmas, ou somente destas (fls.)

"Mais recentemente, no inventário dos bens deixados por falecimento de João Teixeira e de sua mulher, Francisca Rosa Teixeira, referido bem foi adjudicado ao ora apelante, constando de fls. dois registros por extrato, de 31.8 e 2.10.68, respectivamente, no Registro de Títulos e Documentos, de escrituras públicas de cessão e transferência de direitos hereditários e possessórios.

"Evidentemente, inexistente propriedade imobiliária. Como afirma acórdão deste Egrégio Tribunal, "O Registro Paroquial não constitui título de domínio. Instituído pela Lei 601, de 18.9.1850, cuja execução foi regulamentada pelo Decreto 1.318, de 30.1.1854, tinha finalidade meramente estatística, para verificação, das terras ocupadas e das não ocupadas. No cap. IX cuidou o citado regulamento do registro das terras possuídas, tornado obrigatório pelo art. 91. O art. 107 determinou que, findos os prazos estabelecidos

para o registro, os exemplares emaçados se conservariam no arquivo das paróquias e os livros de registros seriam remetidos ao Delegado do Diretor Geral das Terras Públicas da província respectiva, para, em vista deles, formar o registro geral da terras possuídas".

"O registro — prossegue o pronunciamento — era feito, mediante simples declaração do possuidor, sem exigência de prova de domínio. Por conseguinte, do Registro Paroquial decorre apenas uma simples presunção de posse, ou melhor, de ânimo de possuir, porque nem mesmo a posse era provada, ao ser feita a declaração" (rel. Des. Theodomiro Dias, in RT 203/297 — v. também Apelação Cível 87-0, da Comarca de São Bernardo do Campo, rel. Des. Adriano Marrey, in RT 541/101)."

"O registro paroquial, ou do vigário, acentua João Rabello de Aguiar Vallim, hoje serve, quando muito, como prova de posse imemorial". E, mencionando, em nota, Miguel Reale e Messias Junqueira, conclui, incisivo: "Não confere *jus in re*" ("Direito Imobiliário Brasileiro", p. 30, Ed. Revista dos Tribunais, 1980)."

HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL Alterado o CPC

A Lei 7.019, de 31.8.82, publicada no DOU de 1.9.82, veio dar nova redação aos arts. 1.031 a 1.038 do CPC, que dispõem sobre o arrolamento, para permitir que o juiz homologue de plano a partilha amigável entre capazes ou a adjudicação de bens a herdeiro único.

Chama-se a atenção para os novos textos do art. 1.031 e do § 2º do art. 1.034, cuja leitura dá a impressão de que o pagamento do imposto de transmissão "causa mortis" não ficará mais sujeito à comprovação nos autos de arrolamento, o que importaria em transferir sua fiscalização para os Oficiais do Registro de Imóveis.

Não é clara a nova lei, contudo, sendo recomendável que se aguardem as primeiras decisões a seu respeito, especialmente sobre essa questão.

Eis o seu texto:

LEI 7.019,
DE 31 DE AGOSTO DE 1982

Altera o Código de Processo Civil, para simplificar o processo de homologação judicial da partilha amigável e da partilha de bens de pequeno valor.

Art. 1º. Os arts. 1.031 a 1.038 da Lei 5.869, de 11.1.73 — Código de Processo Civil — com a redação dada pela Lei 5.925, de 1.10.73, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1.031. A partilha amigável, celebrada entre partes capazes, nos termos do art. 1.773 do CC, será homologada de plano pelo juiz, mediante a prova da quitação dos tributos relativos aos bens do espólio. e às suas rendas, com observância dos arts. 1.032 a 1.035 desta lei.

"Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se, também, ao pedido de adjudicação, quando houver herdeiro único.

"Art. 1.032. Na petição de inventário, que se processará na forma de arrolamento sumário, independentemente da lavratura de termos de qualquer espécie, os herdeiros:

"I — requererão ao juiz a nomeação do inventariante que designarem;

"II — declararão os títulos dos herdeiros e os bens do espólio, observado o disposto no art. 993 desta lei;

"III — atribuirão o valor dos bens do espólio, para fins de partilha.

"Art. 1.033. Ressalvada a hipótese prevista no parágrafo único do art. 1.035 desta lei, não se procederá à avaliação dos bens do espólio para qualquer finalidade.

"Art. 1.034. No arrolamento, não serão conhecidas ou apreciadas questões relativas ao lançamento, ao pagamento ou à quitação de taxas judiciárias e de tributos incidentes sobre a transmissão da propriedade dos bens do espólio.

"§ 1º. A taxa judiciária, se devida, será calculada com base no valor atri-

buído pelos herdeiros, cabendo ao fisco, se apurar em processo administrativo valor diverso do estimado, exigir a eventual diferença pelos meios adequados ao lançamento de créditos tributários em geral.

“§ 2º. O imposto de transmissão será objeto de lançamento administrativo, conforme dispuser a legislação tributária, não ficando as autoridades fazendárias adstritas aos valores dos bens do espólio atribuídos pelos herdeiros.

“Art. 1.035. A existência de credores do espólio não impedirá a homologação da partilha ou da adjudicação, se forem reservados bens suficientes para o pagamento da dívida.

“Parágrafo único. A reserva de bens será realizada pelo valor estimado pelas partes, salvo se o credor, regularmente notificado, impugnar a estimativa, caso em que se promoverá a

avaliação dos bens a serem reservados.

“Art. 1.036. Quando o valor dos bens do espólio for igual ou inferior a 2.000 ORTN, o inventário processar-se-á na forma de arrolamento, cabendo ao inventariante nomeado, independentemente de assinatura de termo de compromisso, apresentar, com suas declarações, a atribuição do valor dos bens do espólio e o plano da partilha.

“§ 1º. Se qualquer das partes ou o Ministério Público impugnar a estimativa, o juiz nomeará um avaliador que oferecerá laudo em 10 dias.

“§ 2º. Apresentado o laudo, o juiz, em audiência que designar, deliberará sobre a partilha, decidindo de plano todas as reclamações e mandando pagar as dívidas não impugnadas.

“§ 3º. Lavrar-se-á de tudo um só termo, assinado pelo juiz e pelas partes presentes.

“§ 4º. Aplicam-se a esta espécie de arrolamento, no que couberem, as disposições do art. 1.034, e seus §§, relativamente ao lançamento, ao pagamento e à quitação da taxa judiciária e do imposto sobre a transmissão da propriedade dos bens do espólio.

“§ 5º. Provada a quitação dos tributos relativos aos bens do espólio e às suas rendas, o juiz julgará a partilha.

“Art. 1.037. Independente de inventário ou arrolamento o pagamento dos valores previstos na Lei 6.858, de 24.11.80.

“Art. 1.038. Aplicam-se subsidiariamente a esta seção as disposições das seções antecedentes, bem como as da seção subsequente.”

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 31 de agosto de 1982.

PRIMERAS JORNADAS IBEROAMERICANAS DE DERECHO REGISTRAL Participação do IRIB

Realizou-se no período de 17 a 21 de agosto último, na cidade de Córdoba, República Argentina, mais um conclave sobre Direito Registral, intitulado “Primeras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral”, promovido pelo Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba.

A essas Jornadas, o IRIB esteve presente, credenciando o Vice-Presidente — Nicolau Balbino Filho, o qual, juntamente com o colega Sylvio Paulo Duarte Marques, participou ativamente dos trabalhos.

Os temas versados objetivaram, principalmente, uma preparação para o V Congresso

Internacional de Direito Registral, a realizar-se em Novembro deste ano em Roma.

Entre esses temas, destacou-se:

- a) inexatidão registral e a retificação dos registros;
- b) os aspectos financeiros do direito real de hipoteca; a garantia jurídica da conservação do valor econômico do imóvel hipotecado e do crédito e a mobilização dos créditos hipotecários.

Ao Brasil coube o discurso de encerramento do conclave, tendo feito uso da palavra, em espanhol, como representante do IRIB, o Vice-Presidente Nicolau Balbino Filho.

QUITAÇÃO COM A PREVIDÊNCIA SOCIAL

A partir de 10.9.82, data da publicação no “Diário Oficial” do Dec.-lei 1.958, de 9.9.82, não será mais expedido o CRS — Certificado de Regularidade de Situação, e, a partir de 1º de dezembro próximo, o CQ — Certificado de Quitação do IAPAS. Os atuais Certificados de Regularidade de Situação permanecem em vigor até 28.2.1983 e os Certificados de Quitação, expedidos até 30 de novembro deste ano, valerão por

seis meses, contados da data de sua emissão, mesmo que neles esteja escrito que o prazo de validade é de 30 dias.

Não obstante, continuará a ser exigível um “documento comprobatório de inexistência de débito”, cujo modelo e dizeres não se conhecem ainda, para:

- 1) alienação ou oneração, a qualquer título, de imóveis ou direitos a eles relativos, das empresas em geral;

- 2) a primeira alienação de prédio ou unidade imobiliária, seja de pessoa física ou jurídica, cuja construção tenha sido *terminada* antes de 22.11.66.

O documento a ser expedido na forma do citado Dec.-lei 1.958 não indicará a finalidade para a qual foi emitido nem ficará sujeito à apresentação no original e valerá por seis meses.

É o seguinte o texto completo do Dec.-lei referido:

DECRETO-LEI 1.958,
DE 9 DE SETEMBRO DE 1982

Extingue o Certificado de Regularidade de Situação — CRS e o Certificado de Quitação — CQ, reduz os casos de exigência de prova de quitação para com a Previdência Social e dá outras providências.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o art. 55, II, da CF, decreta:

Art. 1º. Ficam extintos, a partir da data de publicação deste decreto-lei, o Certificado de Regularidade de Situação — CRS e, a partir de 1.12.82, o Certificado de Quitação — CQ a que se refere o art. 141 da Lei Orgânica da Previdência Social — Lei 3.807, de 26.8.60, com as alterações posteriores.

Art. 2º. Somente será exigido documento comprobatório de inexistência de débito, a ser fornecido pela Previdência Social, nos seguintes casos:

I — das empresas em geral:

a) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou de direitos a ele relativos;

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem móvel incorporado ao ativo imobilizado de empresa, desde que de valor superior a 1.500 ORTN;

c) no registro ou arquivamento, no órgão próprio, de atos relativos a baixa de firma individual, redução de capital social ou extinção de entidade ou sociedade comercial ou civil, sem prejuízo do disposto no art. 10 da Lei 6.939, de 9.9.81;

II — dos construtores ou responsáveis pela execução de obras de construção civil, na primeira alienação, seja qual for sua forma, de prédio ou unidade imobiliária, realizada por particular, construtor, incorporador ou empresa de comercialização de imóveis.

§ 1º. A prova de inexistência de débito da empresa se restringirá às contribuições devidas por sua dependência localizada onde ocorrer o evento determinante da emissão ou, quando for o caso, por sua sede.

§ 2º. Na hipótese do item II, a prova de inexistência de débito do construtor, ainda que pessoa física, será exigida apenas em relação ao imóvel objeto da averbação ou alienação.

§ 3º. A prova de inexistência de débito, quando exigível do incorporador, será feita independentemente da apresentada no Registro de Imóveis por ocasião da inscrição do memorial de incorporação (Lei 4.591, de 16.12.64).

§ 4º. É dispensada a transcrição, em instrumento público ou particular, do

inteiro teor do documento comprobatório de inexistência de débito, formalizando-se o cumprimento da obrigação, unicamente, pela referência ao número de série ou protocolo e à data da emissão.

§ 5º. Ressalvado a hipótese do § 2º, o documento comprobatório da inexistência de débito não indicará a finalidade para a qual foi emitido nem ficará sujeito à obrigatoriedade de sua apresentação apenas no original.

§ 6º. O prazo de validade do documento comprobatório de inexistência de débito para com a Previdência Social será de seis meses, contados da data de sua emissão.

Art. 3º. Não dependerá da apresentação de comprovação de inexistência de débito:

a) a operação em que for outorgante a União, Distrito Federal, Estado, Território, Município e demais pessoas de direito público interno sem finalidade econômica;

b) a lavratura ou assinatura de instrumento, ato ou contrato, que constitua retificação ou ratificação de outro anterior para o qual já tenha sido apresentada a comprovação;

c) a concessão de crédito rural em todas as suas modalidades, ainda que com a constituição de garantias, pelas instituições de crédito públicas e privadas, desde que o produtor rural não industrialize seus produtos, não efetue vendas a consumidor, no varejo, nem a adquirente domiciliado no exterior, para tanto bastando o registro, no ato ou instrumento, de declaração do produtor, feita sob as penas da lei, de que não é responsável direto pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social rural;

d) as operações previstas no item II do art. 2º, quando realizadas com imóvel cuja construção tenha sido terminada antes de 22.11.66, data de início de vigência do Dec.-Lei 66, de 21.11.66.

Art. 4º. Exclui-se da responsabilidade solidária a que se refere o § 2º do art. 79 da Lei 3.807, de 26.8.60, com as alterações posteriores, o adquirente de prédio ou unidade imobiliária quando realizar operação com empresa de comercialização ou com incorporador de imóveis, ficando o incorporador solidariamente responsável com o construtor do imóvel.

Art. 5º. Os Certificados de Quitação — CQ, expedidos até 30.11.82, servem de prova de inexistência de débito, para todos os fins previstos neste decreto-lei, a eles aplicando-se o prazo estabelecido no § 6º do art. 2º.

Art. 6º. Este decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 9 de setembro de 1982.



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbino Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC); 1º Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2º Secretária, Léa Emília Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloíza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Álvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1982 — N. 64

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho e Maria Amélia de Azevedo.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason

Sede: Rua Major Sertório, 110, 01222 São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.

Serviços Gráficos: Fotocomposto pela Editora Revista dos Tribunais Ltda., Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP — e impresso pela Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.