

# BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1983 — N. 73

## MATRÍCULA "EX OFFICIO"

Desde a vigência da atual Lei dos Registros Públicos — 1º de janeiro de 1976 — que mudou radicalmente o sistema registral imobiliário, introduzindo a matrícula dos imóveis, foi acalorado o debate para se saber se seria permitido abrir a matrícula "ex officio", por iniciativa do próprio Oficial, ou se ela apenas poderia ser aberta por ocasião do primeiro registro.

Os que se colocavam nesta última posição argumentavam, em favor do seu ponto-de-vista, com a redação do art. 228:

"A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado".

Tinham em seu prol o argumento ponderável de que, sendo a matrícula o início ou o embrião da implantação de um sistema cadastral, a descrição do imóvel na sua abertura deveria ser a mais perfeita possível, tanto assim que o preceito do citado artigo determina que ela seja efetuada com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior, em uma visível e nítida intenção de atualização dos dados descritivos do imóvel existentes no registro anterior com os trazidos pelo título.

Alinhando-se entre os que assim pensavam, o Oficial do 1º Registro de Imóveis de Salvador, BA — o Vice-Presidente do IRIB, João Martins da Costa Neto, por ocasião do VIII

Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Fortaleza, apresentou proposição no sentido de ser encaminhado ao Ministério da Justiça projeto de lei, acrescentando disposição à Lei dos Registros Públicos, para possibilitar ao Oficial do Registro, facultativamente, a abertura da matrícula "ex officio", sem vinculação necessária ao ato do primeiro registro a ser nela lançado.

Outros colegas, porém, sustentavam ponto-de-vista contrário e aduziam que o legislador não havia proibido a abertura da matrícula "ex officio" mas apenas condicionado o lançamento do registro à existência prévia da matrícula do imóvel (art. 236): Nesse sentido, Maria Helena Leonel Gandolfo, 1ª Secretária do IRIB, ponderou, com muito acerto: "Queremos deixar claro nosso entendimento a esse respeito. A nova Lei dos Registros Públicos estabelece que a matrícula será aberta por ocasião do primeiro registro, *mas não dispõe que só o possa ser nessa ocasião*. Tanto assim é que, em seu art. 292, parágrafo único, admite a abertura da matrícula quando não haja espaço à margem do registro feito nos antigos livros e, no seu art. 234, prevê o mesmo quando são unificados dois ou mais imóveis, resultando uma nova descrição (fusão):"

E prossegue:

"Poderia a norma até ter sido mais ousada e facultar incontinenti ao oficial a implantação do novo sistema, isto é, permitir a abertura da matrícula de todos os imóveis transcritos

em seu cartório, em nome dos atuais proprietários, ou, então; determinar tal procedimento, estipulando para isso um prazo razoável. O legislador, assim se omitindo, não teve em vista tolher o dinamismo do atual método de serviço. Foi, tão-somente, realista, dispensando o cadastramento imediato de todos os imóveis, supondo que tal medida seria inviável, ou, ao menos, de difícil execução nos cartórios de maior movimento" ("Matrícula", in "Anais do V Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil", João Pessoa, PB, outubro de 1978, p. 34).

Fomos daqueles que também sempre entenderam ser possível a abertura da matrícula por iniciativa do próprio Oficial do Cartório, transpondo para o novo sistema os dados existentes na transcrição aquisitiva do proprietário, pois a matrícula do imóvel, em regra, não pode inovar os dados existentes na transcrição, tanto assim que o próprio legislador, no § 2º do art. 225, considera como irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

Agora, recentemente, o entendimento dos Oficiais favoráveis à abertura da matrícula "ex officio" recebeu apoio em expreso pronunciamento da cúpula do Poder Judiciário paulista. Está ele contido no Acórdão proferido pelo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, na apelação cível 1.668-0, de Suzano, no qual se lê que "a abertura da matrícula não se confunde com ato registrário e que é

'minus' com relação ao que já foi feito, tratando-se de mero cadastro, inovação sistemática da Lei 6.015, de 31.12.73, que tem em mira, antes de tudo, facilitar o serviço do Cartório, já que torna desnecessária a descrição do imóvel a cada registro, como acontecia no tempo das transcrições, sob a regência do direito anterior". E prossegue o acórdão citado: "Ao contrário do que entende o apelante, está assente o entendimento de que as matrículas podem ser abertas mesmo "ex officio", pelo Oficial do Registro, no interesse do serviço, desde que não haja despesas para os proprietários dos imóveis que assim foram cadastrados. Se podem ser abertas de ofício, é lógico que também o podem a simples requerimento do proprietário, sem que isso imponha qualquer registro ou outro ato registrário. A matrícula

é obrigatória por ocasião do primeiro registro a ser lavrado na vigência da nova Lei de Registros Públicos (art. 228). Nos outros casos, acima citados, é facultativa" ("Diário da Justiça" do Estado de São Paulo, de 5.1.83).

No mesmo sentido a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no Provimento 2/83, que alterou o Capítulo XX das "Normas de Serviço", relativo ao Registro de Imóveis, editou o seguinte preceito: "Item 46. É facultada a abertura de matrícula, de ofício, desde que não acarrete despesas para os interessados, nas seguintes hipóteses: a) para cada lote ou unidade autônoma, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento ou condomínio; b) no interesse do serviço."

Parece-nos, assim, espancada qualquer dúvida a respeito da possibilidade de abertura da matrícula "ex officio", tema, como dissemos, que propiciou tantos e tão úteis debates nos nossos Encontros anuais.

Achamos oportuno trazê-lo novamente à baila num momento em que há grande recessão e diminuição dos serviços de todos os Cartórios, pois nossos colegas poderão preencher o tempo ocioso de seus escreventes, determinando-lhes, quando possível, a abertura "ex officio" das matrículas dos imóveis que ainda permanecem lançados nos livros de registro pelo sistema anterior.

ELVINO SILVA FILHO

## AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO NECESSIDADE DA APRESENTAÇÃO DO CND

O documento comprobatório de inexistência de débito com a Previdência Social (CND — Certidão Negativa de Débito), que até agora deveria ser apresentada por ocasião da primeira alienação do imóvel, depois de construído, passou a ser exigido para a averbação da construção.

Essa obrigatoriedade está expressa no Decreto-lei 2.038, de 29.6.83, publicado no "Diário Oficial" da União do dia seguinte, que alterou o inciso II do art. 2º do Dec.-lei 1.958/82.

Além desse, foram modificados outros dispositivos, como se verifica da referida norma legal a seguir transcrita:

Art. 1º. O item II e o § 2º do art. 2º e as letras "b" e "c" do art. 3º do Decreto-lei 1.958, de 9.9.82, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º. ....  
II — dos construtores ou responsáveis pela execução de obras de construção civil, quando da averbação, no Registro de Imóveis, da construção de prédio ou unidade imobiliária.

§ 2º. Na hipótese do item II, a prova de inexistência de débito do construtor ou responsável pela execução da obra será exigida apenas em relação ao imóvel objeto da averbação.

Art. 3º. ....

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

c) a constituição de garantia para a concessão de crédito rural em todas as suas modalidades, 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 pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural.

..... "  
Art. 2º. Este Decreto-lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

O preceituado no inciso II poderá fazer surgir nos Cartórios de Registro de Imóveis uma situação curiosa.

Lembremos que o Decreto-lei 66, de 21.11.66, em seu art. 25, dando nova redação ao art. 141 da Lei Orgânica da Previdência Social, determinou que para a averbação de construção de prédio era necessária a apresentação do Certificado de Regularidade de Situação do INPS (posteriormente IAPAS). Essa exigência perdurou

até a edição da Lei 5.729, de 8.11.71, que, alterando novamente a redação do § 2º desse mesmo artigo, suprimiu tal obrigatoriedade.

Foi mantido, todavia, o § 4º do citado art. 141, que determinava a exibição do Certificado de Quitação para a primeira operação a ser realizada com prédio ou unidade imobiliária após sua construção.

Por sua vez, o recente (e ora modificado) Decreto-lei 1.958, de 9.9.82, extinguiu os Certificados do IAPAS e reduziu os casos de exigência de prova de quitação previdenciária. No que diz respeito ao assunto que abordamos, restringindo ainda mais, substituiu a expressão "primeira operação" por "primeira alienação", assim estatuinto:

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

.....  
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".

Com a nova redação dada ao inciso II pelo Decreto-lei 2.038 transcrito no início e que motivou este comentário, verifica-se que a prova negativa de débito previdenciário, que era desnecessária para que se averbasse a construção desde a Lei 5.729, de 8.11.71, passou a ser novamente exigida agora, a partir de 30 de junho do corrente ano. Por seu turno, a prova não é mais necessária quando ocorrer a primeira alienação do imóvel.

Entretanto, muitas construções foram averbadas entre 1971 e 30.6.83 sem exibição de prova de quitação com a Previdência Social. Esses imóveis, de acordo com os estritos termos da nova lei, poderão ser alienados sem exibição daquela prova.

Parece-nos, todavia, que não foi essa a intenção do legislador, que

apenas pretendeu modificar o instante em que a comprovação negativa de débitos deveria ser feita, passando-a do ato da primeira alienação para o da averbação da construção.

Mas a realidade é que, se se exigir a certidão negativa no momento da primeira alienação de imóvel (cuja construção foi averbada quando esse documento não era imprescindível para o ato), a parte interessada poderá inconformar-se e o Oficial não terá fundamento legal para embasar a exigência.

Fica assim lançado à consideração dos colegas o problema que, se antes não for solucionado, poderá ser objeto de debate no X Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, pois versa matéria constante do temário.

MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO

a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do cônjuge e filiação;

d) manifestação da vontade das partes e dos intervenientes;

e) declaração de ter sido lido às partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

f) assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião, encerrando o ato.

§ 2º. Se algum comparecente não puder ou não souber assinar, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 3º. A escritura será redigida em língua nacional.

§ 4º. Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz, que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimentos bastantes.

§ 5º. Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos duas testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade."

§ 6º. O valor previsto no inciso II deste artigo será reajustado em janeiro de cada ano, em função da variação nominal das Obrigações do Tesouro Nacional — ORTN (Lei nº 6.423, de 17 de junho de 1977)".

A referida Lei 7.104 foi publicada no "Diário Oficial" da União do dia 27 de junho do corrente ano, entrando em vigor na data de sua publicação.

Obviamente, o disposto no inciso II do art. 134 acima transcrito não se aplica aos contratos em que forem partes entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, os quais podem ser celebrados por instrumento particular, qualquer que seja seu valor, conforme preceitua a Lei 4.380/64 em seu art. 61, § 5º.

## ALTERADO O CÓDIGO CIVIL

Ficou elevado para Cr\$ 50.000,00 o valor dos contratos referentes a imóveis para os quais é obrigatória a formalização por meio de escritura pública. Esse valor será reajustado anualmente, no mês de janeiro, tomando-se por base a variação nominal das ORTN.

A Lei 7.104, sancionada pelo Presidente da República no dia 20 de junho do corrente ano, deu nova redação ao art. 134 do CC, cujo texto, com as alterações anteriores introduzidas pela Lei 6.952, de 6.11.81, passou a ser o seguinte:

"Art. 134. É, outrossim, da substância do ato a escritura pública:

I — Nos pactos antenupciais e nas adoções.

II — Nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros), excetuado o penhor agrícola.

§ 1º. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, e, além de outros requisitos previstos em lei especial, deve conter:

- a) data e lugar de sua realização;
- b) reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato;
- c) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com

## ALTERAÇÕES DE CONTRATOS DO SFH

Como foi intensamente noticiado, o Governo Federal decretou várias medidas com o objetivo de tentar diminuir o impacto do pesado reajustamento das prestações devidas pelos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação, a partir de julho próximo. Entre essas providências, foi baixado o Decreto 88.371, de 7.6.83, publicado no "Diário Oficial" da União do dia seguinte, possibilitando a

alteração do sistema de amortização contratado pelo da Tabela Price, a ampliação do prazo contratual de financiamento até o limite previsto em lei para a constituição de hipotecas (ou seja, até trinta anos da data do contrato), bem como condições diferentes de reajustamento, conforme as faixas salariais dos mutuários.

De acordo com o art. 7º desse decreto, estas modificações ficam

dispensadas de registro ou averbação. Dispõe esse artigo:

"Ficam dispensados de registro, averbação e arquivamento, nos Cartórios de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos, as alterações contratuais decorrentes do disposto no presente Decreto".

Observe-se, portanto, que são apenas essas modificações (previstas no citado Decreto) que são dispensadas de registro ou aver-

bação. Qualquer outra alteração dos contratos de financiamento continua a ser necessariamente obrigada a registro ou averbação.

Embora a medida tenha inegável caráter social, pois visa a proporcionar economia para os devedores do Sistema Financeiro da Habitação, já agravados pelo elevado aumento das suas prestações, ela nos parece de legalidade bastante duvidosa. Isso porque, de conformidade com o disposto no art. 246 da Lei 6.015/73, devem ser averbadas no registro imobiliário as ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. O prazo da hipoteca, que é condição indispensável do registro (art. 846, II, do CC e art. 176, § 1º, III, n. 5, da Lei de Registros Públicos), é, sem dúvida, ocorrência das mais importantes, que altera o registro original

e deve constar da matrícula do imóvel, para efeito de publicidade. Assim sendo, ao menos essa modificação contratual prevista no Decreto referido deve ser levada ao Registro de Imóveis, sob pena de não valer contra terceiros.

Sendo uma exigência constante de leis, não poderia simples decreto do Presidente da República, por mais respeitáveis que sejam as suas intenções, dispor em contrário. A nosso ver, se for apresentado em Cartório título contendo alteração contratual dessa natureza, competirá ao oficial averbar a prorrogação do prazo.

ARNALDO MALHEIROS  
Advogado em São Paulo

**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); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretária, Léa Emília Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloiza 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**

JUNHO DE 1983 — N. 73

**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.

## X ENCONTRO OUTUBRO - RIO DE JANEIRO

Será realizado no Rio de Janeiro, entre 9 e 15 de outubro próximo, o X Encontro, tradicional evento promovido anualmente pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Como nos anos anteriores, além da presença de Oficiais de Registro de Imóveis, o IRIB espera contar com a participação de magistrados, tabeliães, advogados, professores, escreventes e outros militantes no campo do Direito Imobiliário.

Lembramos aos interessados na apresentação de trabalhos que deverão enviá-los para a sede do Instituto até o dia 15 de setembro, em 5 vias datilografadas em espaço duplo, e reiteramos a deliberação da Diretoria do IRIB de não admitir para exposição no plenário aqueles que não tenham sido entregues dentro do prazo estipulado.

Como já foi anteriormente divulgado, durante o Encontro serão tratados os seguintes temas, sobre os quais deverão versar os trabalhos remetidos:

1. Títulos judiciais — Cartas de sentença, mandados e certidões — A Lei 6.830, de 22.9.1980 (que dispõe sobre execuções fiscais promovidas pela União, pelos Estados, Distrito Federal e Municípios e respectivas autarquias)
2. O condomínio moderno — Apart-hotel, boxes e vagas de garagem
3. O Decreto-lei 1.958, de 9.9.1982, e o novo documento de quitação previdenciária
4. IBDF e reservas florestais — O INCRA e o parcelamento rural
5. Informática e microfilmagem no Registro de Imóveis.

**X ENCONTRO — 10º ANO DE VIDA DO IRIB**