

BOLETIM DO IRIB

DEZEMBRO DE 1977-N.8

EXPRESSIVA REPRESENTAÇÃO DO IRIB NO CONGRESSO DE PORTO RICO

Com grande sucesso encerrou-se no dia 2 de novembro o III Congresso Internacional de Derecho Registral, realizado em San Juan, Porto Rico.

A delegação brasileira, composta de 26 pessoas e sob a presidência de Elvino Silva Filho, foi integrada pelos seguintes oficiais e oficiais substitutos: Tabosa de Almeida, Recife, PE; Maria Alice Bezerra, Goiânia, GO; Conceição Tirado Leite Rios, Campo Belo, MG; Marco Antônio Tostes Chaves, Aimorés, MG; Nicolau Balbino Filho e Basília A. Balbino, Guaxupé, MG; Geraldo Malvar, Brasília, DF; Glaci Maria Costi, Porto Alegre, RS; José Barreto Neto, Marília, SP; Ilza Vilhena Moreira, Patrocínio Paulista, SP; Adroaldo José de Menezes, São Bernardo do Campo, SP; Maria Eloíza Rebouças, Martinópolis, SP; Nelson Lobo, São Vicente, SP; Eulálio Firmo da Silva, São Paulo, SP; Ludgero Sylvio Sant'Anna, Avaré, SP; Gumercindo Muniz Sampaio, Guarujá, SP; José Carlos dos Santos, Mirassol, SP; Meirimar Barbosa, Taubaté, SP; pelos escreventes Alair V. B. Muniz, Guarujá, SP; Maria

Aparecida Cabral e Silva, Campinas, SP; Antonio Carlos Carvalhaes, São José do Rio Pardo, SP; Rubens Costa, Crisciúma, SC; pelo tabelião Irê Guimarães, da mesma cidade, e pelos advogados Flávio Ivo Bezerra, Goiânia, GO, e Maria Lúcia de Souza Coelho, Campinas, SP.

A mesa diretiva do Congresso foi eleita pelo plenário, ocupando a presidência o Dr. Miguel Giménez Muñoz, Secretário da Justiça de Porto Rico, cabendo uma das vice-presidências a Elvino Silva Filho, juntamente com Antonio Leiva y Andia, da Espanha, e Miguel N. Falbo, da Argentina.

As três comissões de estudo tiveram por objeto os seguintes temas: 1a. Comissão — Princípios básicos relativos aos registros jurídicos de bens; 2a. Comissão — A propriedade horizontal e o estado de pré-horizontalidade (incorporação); 3a. Comissão — A instrumentação dos direitos registráveis nos diversos sistemas de registro das diferentes nações.

A presidência da 2a. Comissão coube, por eleição, a Elvino Silva Filho, Presidente do IRIB, que apresentou um trabalho intitulado

"As vagas de garagem nos edifícios de apartamentos". Nessa mesma comissão nossa colega Glaci Maria Costi expôs com grande desenvoltura os detalhes da legislação brasileira que regula os condomínios e incorporações.

Perante a 3a. Comissão, Tabosa de Almeida projetou um filme sobre o funcionamento de seu cartório, o qual foi bastante apreciado.

O plenário, a par das conclusões de cada comissão, votou e aprovou a "Carta de Puerto Rico", cujo texto será oportunamente publicado.

Na sessão plenária de encerramento usou da palavra Elvino Silva Filho, que discursou em nome dos congressistas dos países americanos. A delegação brasileira prestou homenagem à Diretoria Executiva da comissão organizadora do Congresso, Maria Luisa B. Fuster, à qual foi entregue um presente e flores pela nossa colega Maria Eloíza Rebouças.

Terminando, foi aceito o oferecimento da delegação italiana para que o IV Congresso Internacional seja realizado em Roma, em 1980.

CANCELAMENTO DE USUFRUTO

Na seção "Perguntas & Respostas" do Boletim n. 6 foi dito que, por morte do usufrutuário, o cancelamento do usufruto só poderia ser obtido por via judicial.

Tal afirmativa gerou controvérsias e protestos de colegas que

não concordaram com ela por acharem que bastava, para o cancelamento, um requerimento do interessado, acompanhado da certidão de óbito do usufrutuário.

Por coincidência, no dia 9 de novembro do corrente ano, o Dr.

João Rabello de Aguiar Vallim, advogado e membro integrante do Conselho Editorial da nossa Revista, publicou no jornal "O Estado de S. Paulo" artigo de sua autoria, abordando o assunto e adotando uma posição interme-

diária, isto é, colocando a obrigatoriedade da via judicial nos casos em que fosse devido o recolhimento do imposto de transmissão.

Tudo isso levou a equipe encarregada dessa seção a rever a matéria e a estudá-la em maior profundidade, a fim de traçar uma orientação definitiva.

As conclusões foram, com bastante clareza, sintetizadas pelo já citado Dr. Aguiar Vallim que, revendo igualmente seu ponto de vista, assim se manifestou:

"Segundo o disposto no art. 739 do Código Civil, o usufruto se extingue de sete modos: I. pela morte do usufrutuário; II. pelo termo de sua duração; III. pela cessação da causa de que se origina; IV. pela destruição da coisa, não sendo fungível; V. pela consolidação; VI. pela prescrição; VII. por culpa do usufrutuário, quando, aliena, deteriora ou deixa arruinar os bens, não lhes acudindo com os reparos de conservação.

Lembra José Olímpio de Castro Filho ("Comentários ao Código de Processo Civil", vol. X, Ed. Forense, coment. n. 36 aos arts. 1.103-1.112) que além dessas, há ainda mais duas hipóteses de extinção do usufruto, a saber: a) quando constituído em favor de dois ou mais indivíduos, caso em que extinguir-se-á parte a parte em relação a cada um dos que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desse couber aos sobreviventes (art. 740); b) quando constituído

em favor de pessoa jurídica, caso em que extinguir-se-á com esta ou, se ela perdurar, aos cem anos da data em que se começou a exercer (art. 741). Mas, é bem de ver que a extinção da pessoa jurídica importa sua "morte", estando, pois, a extinção do usufruto implícita no inciso I do art. 739; e quanto à extinção do usufruto no caso da usufrutuária, pessoa jurídica, perdurar por mais de cem anos, está também compreendida no item II do mesmo artigo, pois, é o termo de duração do usufruto.

Observa ainda, o ilustre comentarista, que a morte do usufrutuário e o termo de duração do usufruto "decorrem de acontecimentos físicos, o mais das vezes independentes de verificação judicial, de forma que se comprovam por simples certidão de óbito, no caso de morte do usufrutuário, ou pelo simples decurso do prazo, no caso de haver prefixação no ato da instituição do usufruto; assim, para a sua extinção, bastará a mera averbação do documento legal comprobatório de tais fatos no Registro de Imóveis em que foi inscrito o usufruto. Já nas demais hipóteses, haverá a necessidade da intervenção judicial para a caracterização da extinção do usufruto, nascendo assim um tipo de procedimento de jurisdição voluntária, destinado a tal objetivo" (op. cit.).

Quando o usufruto é instituído em favor de duas ou mais pessoas com estipulação expressa de

passar aos sobreviventes o quinhão do que vier a falecer, também este direito de crescer poderá ser averbado na matrícula, através de simples petição ao Oficial do Registro, comprovada com a respectiva certidão de óbito para que o direito sobre o quinhão do premorto, passe, incontinenti e sem qualquer intervenção judicial, a integrar o quinhão do supérstite, pois, sobre esta "sucessão usufrutuária", não incide imposto algum.

De tudo o que aqui se disse, podemos fazer a seguinte síntese: a) se o cancelamento do registro, decorrente da extinção do usufruto, estiver na dependência da simples verificação da ocorrência de um acontecimento físico, ou evidente (v.g. morte do usufrutuário; termo de duração do usufruto; confusão das pessoas do usufrutuário com a do nu-proprietário, ou vice-versa) o mesmo poderá ser realizado mediante simples petição ao Oficial do Registro de Imóveis, devidamente comprovada, competindo a conferência da prova ao Oficial, que, não convencido da mesma, suscitará a dúvida que tenha;

b) se a verificação da extinção do usufruto decorrer de fato ou ato, cujo acontecimento constitua questão de alta indagação (v.g. destruição material da coisa; prescrição; culpa do usufrutuário; renúncia do usufrutuário que poderá prejudicar credores), o cancelamento do registro deverá ser pleiteado judicialmente.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho
Editor: Arnaldo Malheiros
Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, José Lamanna.
Produção: Antonio Carlos Marques
Sede: Rua Major Sertório, 110 - CEP 01222 - São Paulo, SP - Tel. (011) 35-0367.

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Úlisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impressão nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A - Rua Conde de Sarzedas, 38 - São Paulo, SP.

CARTAS DE ARREMATACÃO E DE ADJUDICAÇÃO: CERTIFICADO DE QUITAÇÃO DO INPS — QUITAÇÃO DE IMPOSTOS

Não é necessária a apresentação do Certificado de Quitação do INPS para o registro de cartas de adjudicação ou de arrematação expedidas em favor da Fazenda Pública, federal, estadual ou municipal e em processos trabalhistas e de acidentes de trabalho.

Essa dispensa foi concedida pela Lei n. 5.432, de 7.5.1968, que deu nova redação à letra "d" do §3.º do art. 141 da Lei n. 3.807, de 1960.

Algumas considerações, porém, devem ser feitas em torno desse tema.

O Decreto n. 60.368, de 11.3.1967, ao regular as disposições contidas no Decreto-lei n. 66, de 1966, ressaltou da exigência da quitação previdenciária a expedição de cartas de adjudicação ou arrematação feitas em *executivo fiscal*. Tal generalização foi restringida pela citada Lei n. 5.432, ou seja, a dispensa não ocorre em *qualquer* executivo fiscal. Assim é que, por exemplo, se a arrematante for a

Caixa Econômica Federal, não há que se falar em inexigibilidade, pois o legislador não equiparou as entidades públicas de direito privado às Fazendas Públicas. Deverá ser comprovada, no caso, a condição de não ser o executado contribuinte obrigatório do INPS, ou ser apresentado documento expedido por ele, sobre a natureza da atividade da empresa cuja vinculação se discuta, ou comprovante da recusa do mesmo instituto em atender qualquer requerimento naquele sentido (acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no agravo de petição n. 234.930, publicado no "Diário da Justiça" de São Paulo, de 6.7.1974).

Quanto às certidões de impostos, territorial ou predial, são dispensáveis, sendo certo que tais impostos sub-rogam-se no preço da arrematação. A exigência da prova de quitação de impostos contida no art. 703 do Código de Processo Civil refere-se àquela da própria arrematação, isto é, ao imposto sobre a transmissão do bem.

Poderá, todavia, ocorrer a hipótese de um registro em favor da Fazenda do Estado depender do prévio registro da escritura de aquisição do executado, sustado pela existência de débitos fiscais municipais. Não se pode exigir a quitação dos impostos para só então proceder-se ao registro do imóvel em nome da Fazenda do Estado. A escritura deverá ser registrada independentemente da quitação, sem se cogitar de transferência da responsabilidade tributária, que não se opera contra quem seja imune ou isento. Nesse caso, trata-se da imunidade recíproca prevista na Constituição Federal e segundo a qual é vedado "à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios cobrar impostos sobre o patrimônio, a renda ou os serviços uns dos outros". A Fazenda municipal poderá, isso sim, procurar receber do primitivo devedor o crédito municipal em aberto, mas de qualquer forma, a existência deste não impedirá o registro em nome da Fazenda estadual.

M.H.L.G.

VAI MUDAR O TELEFONE DO IRIB

A Secretaria informa que, de acordo com comunicação recebida da TELESP, o telefone da sede do Instituto será substituído, em breve, pelo número
259-3822

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. A garantia das reservas técnicas a que se refere o art. 85 do Decreto-lei n. 73, de 1966, é registrada ou averbada?

R. O Decreto-lei n. 73, de 21.11.1966, dispõe sobre o Sistema Nacional de Seguros Privados, estabelece:

"Art. 85. Os bens garantidores das reservas técnicas, fundos e provisões serão registrados na SUSEP e não poderão ser alienados, prometidos alienar ou de qualquer forma gravados sem sua prévia e expressa autorização, sendo nulas, de pleno direito, as alienações realizadas ou os gravames constituídos com violação deste artigo.

Parágrafo único. Quando a garantia recair em bem imóvel, será obrigatoriamente inscrita no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis, mediante simples requerimento firmado pela Sociedade Seguradora e pela SUSEP."

Entendemos, porém, que o legislador ao falar em "inscrição" (agora, registro) fê-lo impropriamente. Um simples requerimento não pode originar um registro que, além do mais, não consta entre os enumerados no art. 167, I, da Lei n. 6.015. Essa indisponibilidade legal deverá, portanto, ser tão-só averbada à margem da transcrição, ou na matrícula do imóvel, nos termos do art. 247 desta última lei.

P. Ação de usucapião é averbada ou registrada? Existe algum livro especial?

R. A sentença declaratória de usucapião é registrada (art. 167, I n. 28, da Lei n. 6.015). Não existe livro especial, devendo ser registrada no Livro 2, na matrícula do imóvel. Essa matrícula poderá, eventualmente, ser aberta sem que dela constem dois dos requisitos exigidos pelo art. 176, parágrafo único, item II, da citada lei: nome do proprietário e número do registro anterior. Isso porque o usucapião é forma originária de aquisição, não se subordinando ao princípio da continuidade.

P. Como proceder à fusão de matrículas de imóveis que já foram desmembrados anteriormente? Cancelar todas as matrículas e abrir uma nova?

R. Deve-se abrir nova matrícula do imóvel unificado, mas as anteriores não são canceladas, e sim encerradas. Em cada uma delas deverá ser feita uma averbação, mais ou menos nos seguintes termos: "A requerimento do proprietário, de (data), o imóvel foi matriculado sob n., em virtude de fusão com os imóveis objeto das matrículas ns. e, com o que fica encerrada a presente" (Ver vol. 3 da "Revista do IRIB", págs. 72 e 73).

P. Poderá ser registrado no Livro 3 o contrato-padrão a que se refere o art. 61, § 3º, da Lei n. 4.380, de 1964?

R. Não. O registro do contrato-padrão, previsto na redação original da Lei n. 6.015, de 1973 (art. 174, § 2º), não foi mantido na nova redação dada pela Lei n. 6.216, de 1975. Terá acolhida, porém, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, onde são transcritos, entre outros, os instrumentos particulares, para a prova das obrigações convencionadas. Tendo sido lavrado por escritura pública, nem isso será necessário. No Cartório de Registro de Imóveis o contrato-padrão deverá ser apresentado apenas para arquivo.

P. Qual a responsabilidade do oficial no caso de registrar unidade autônoma (vaga na garagem) a pessoa estranha ao condomínio?

R. Nenhuma. Ao oficial não compete verificar se a venda está sendo feita a outro condômino ou a estranho, mesmo porque ele não tem elementos para fazer tal verificação. Basta lembrar a hipótese do adquirente de um apartamento não levar seu título a registro. Não se pode dizer, no caso, que se trata de pessoa estranha ao condomínio, mas o

oficial do Cartório desconhece esse fato.

P. Quando um imóvel passa da circunscrição de um Cartório para outro, devendo ser feita uma averbação à margem da transcrição e não havendo espaço no Livro, poderá ser aberta matrícula do imóvel para lançamento da averbação?

R. Não se pode abrir matrícula de imóvel que não mais integra a área pertencente ao Cartório. A matrícula deverá ser aberta no Cartório da circunscrição do imóvel e lá procedida a averbação.

P. Se o título for devolvido com exigências, o que deve ser anotado à margem de sua prenotação?

R. Deverá ser consignado esse fato, na coluna de anotações: "Devolvido com exigências". Se o título não for reapresentado dentro de 30 dias, a prenotação deve ser cancelada: "Cancelada esta prenotação em (data)". Se, porém, for reapresentado dentro do prazo de 30 dias, será registrado, se atendidas as exigências, e no protocolo far-se-ão os lançamentos normais, na mesma prenotação.

P. Deve ser exigido o Certificado de Quitação do INPS no caso de construção após 1966 e primeira transação de imóvel localizado em zona rural?

R. A legislação pertinente não faz qualquer diferenciação entre imóvel urbano e imóvel rural. Resta saber, porém, como provar a data do término de construção de prédio rústico, se à Prefeitura não é dado conhecer dessas obras rurais.

Parece-nos que ao Oficial cabe analisar caso por caso. Se constar do título a declaração do proprietário de que a construção foi terminada após 1966, será pacífica a exigência do CQ. Se, ao contrário, não houver essa declaração, o Oficial poderá aceitar o título sem sua apresentação.