IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1984 — N. 85

XI ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

BRASÍLIA - 1.º a 6 de setembro de 1984

Continuam os preparativos para o nosso Encontro anual, que deverá assinalar um vitorioso marco na vida do Instituto.

Um temário rico e atual, uma programação intensa e variada, tudo está sendo feito pelos organizadores, Léa Braune Portugal e Geraldo Malvar à frente, para assegurar a realização de um evento inesquecível.

Temário

1. Registro Imobiliário e Sistema Financeiro da Habitação
2. Do imóvel rural — o problema fundiário — titulação e crédito
3. Do "leasing" imobiliário e do direito de superfície no Registro de Imóveis
4. Do procedimento da certidão negativa condominial e do inventário por arrolamento (Lei 7.019/82)
5. Da transformação parcial ou total de loteamento ou desmembramento em condomínio fechado
6. Da prática da Lei 6.015

Lembramos aos interessados na apresentação de trabalhos que deverão enviá-los para a sede do Instituto até o dia 15 de agosto, para prévia aprovação.

Programa social

O programa definitivo, a ser oportunamente confirmado, incluirá visitas a diversos pontos de interesse, chá e desfiles para acompanhantes, apresentações musicais, coquetel na Embaixada da Espanha, além, é claro, dos jantares de abertura e de encerramento.

Seminários

Atendendo ao grande interesse e freqüência registrados anteriormente, graças ao aspecto prático e objetivo das perguntas e respostas, o Seminário, agora, será desdobrado: teremos um dedicado a temas rurais e outro especializado em assuntos urbanos.

Inscrição

Muito breve os colegas estarão recebendo suas fichas para inscrição, cujo valor está sendo cuidadosamente analisado. Antecipamos, porém, que a Diretoria do Instituto resolveu adotar medidas com o objetivo de facilitar ao máximo o comparecimento dos sócios e acompanhantes. A taxa de inscrição de acompanhante corresponderá sempre a 80% da do sócio, conforme a respectiva entrância: inicial, intermediária ou Capital.

DESQUITE, SEPARAÇÃO JUDICIAL, SEPARAÇÃO CONSENSUAL, DIVÓRCIO E SUAS CORRELAÇÕES COM OS BENS DO CASAL

No anterior desquite previsto no Código Civil a situação dos bens do casal foi prelecionada e bem esclarecida por Clóvis Beviláqua no Comentário ao antigo e já revogado art. 322, nos seguintes termos: "O desquite consiste na separação dos cônjuges, e na cessação do regime matrimonial dos bens. Dissolve-se a sociedade conjugal; mas subsiste o vínculo do casamento, que impede outra união legal". E mais adiante comentava: "Os bens dividem-se, como se o casamento fosse dissolvido por morte". Essa doutrina, no que respeita à partilha dos bens, prevaleceu por muito tempo, dando, entretanto, ensejo a acirradas discussões. Com a promulgação do anterior Código de Processo Civil — Decreto-lei 1.608, de 18.9.1939 — aquela concepção de Clóvis não teve mais razão de ser, pois o § 2.º do art. 642 dispunha que a partilha dos bens do casal, se não houver acordo, julgar-se-á por sentença em inventário judicial, depois de homologado o desquite.

Conseqüentemente, homologado o desquite, averbava-se essa circunstância à margem do registro com o único fim de modificar o estado civil das pessoas dele constantes, isto é, de casados para desquitados, e a alteração do nome da mulher, que passava, então, por opção ou acordo, a adotar o nome de solteira. Com essa averbação os bens do extinto casal transformavam-se em bens em comunhão *pro indiviso*, e a sua partilha poderia vir a ser procedida muito tempo depois, ou até mesmo não ser proposta, pois os ex-cônjuges vendiam os imóveis comparecendo na escritura de venda como desquitados, historiando o que ocorrera. Nasceu, assim, no Registro de Imóveis, a máxima de que "em processo de desquite não há necessariamente a exigência da partilha dos bens do casal".

Promulgada a Lei do Divórcio — de n.º 6.515, de 26.12.1977 — desapareceu o desquite, que era uma expressão do direito brasileiro, e nasceram as figuras jurídicas a) "da separação judicial", que substituiu o desquite litigioso, e b) "da separação consensual", em substituição ao desquite por mútuo consentimento ou amigável, "isso tudo porque o legislador, querendo imitar a prata alienígena, desprezou o ouro nacional". "Usasse a palavra desquite, como gênero, teria as duas espécies, amigável e judicial, e a confusão inexistiria" (Comentário do Prof. Sílvio Rodrigues). Tais considerações foram feitas pelo eminente professor porque mesmo a separação consensual ou amigável é processada judicialmente. c) A terceira figura jurídica é a do divórcio que, nos termos do art. 24, põe termo ao casamento e só será possível, conforme preceitua o art. 25, depois da separação judicial existente há mais de três anos, ou depois de cinco anos de separação de fato, como admite o art. 40. Com o divórcio volta a vigorar a doutrina de Clóvis inicialmente exposta, isto é, "os bens dividem-se como se o casamento fosse dissolvido por morte". Destarte, no divórcio, o Oficial do Registro tem que exigir o registro da partilha dos bens do casal, afirmação essa que deflui do texto do art. 31, que fixa: "Não se decretará o divórcio se ainda não houver sentença definitiva da separação judicial, ou se esta não tiver decidido sobre a partilha dos bens". E no art. 40, que aborda o divórcio decorrente da separação de fato, com início anterior a 28.6.1977 e desde que completados cinco anos, o inciso IV determina que "a partilha dos bens deverá ser homologada pela sentença do divórcio".

Por conseguinte, essa partilha é necessária e o seu registro imprescindível, tanto quanto formais de partilha ou adjudicação decorrente da morte de um dos cônjuges.

Não é outro o entendimento da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo inserido no "Comunicado 12/82", determinando o registro e averbação nos casos já focalizados, vazado nestes termos: "A Corregedoria Geral da Justiça comunica aos Senhores Oficiais de Registro de Imóveis do Estado que, atendendo à solicitação do MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital, acolheu a orientação no sentido de: a) ser objeto de registro, a sentença de separação judicial, de divórcio, ou que anula o casamento, quando decidir sobre partilha de bens imóveis, ou direitos reais registráveis (art. 167, I, 25, da Lei de Registros Públicos); b) ser objeto da averbação, a sentença de separação judicial, ou de nulidade ou anulação de casamento que não decidir sobre a partilha dos bens dos cônjuges, ou que apenas firmar permanecerem estes, em sua totalidade, em comunhão (art. 167, II, 14, da Lei de Registros Públicos), atentos, neste caso, para a mudança do caráter jurídico da comunhão, com a dissolução da sociedade conjugal (art. 267 do Código Civil) e surgimento da condominial *pro indiviso* (arts. 263 e seguintes do Código Civil)."

Do exposto, resulta, em síntese, que não pode haver sentença de divórcio sem a partilha dos bens e esta deve ser registrada para todos os efeitos legais de aquisição, disponibilidade e continuidade.

MARIA ROSA SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS
Oficial Maior do 6.º CRI de São Paulo

NOVOS SECRETÁRIOS DO IRIB

O Presidente do Instituto, Dr. Adolfo Oliveira, comunica:

Com o licenciamento da estimada colega Maria Eloíza Rebouças, vem de assumir a 1.ª Secretaria do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil o dedicado companheiro Roberto Sant'Anna (Moji das Cruzes, SP); durante sua investidura passará a exercer as funções de 2.° Secretário o prestigioso associado Nélson Lobo (São Vicente, SP), designado em caráter interino pelo Presidente do IRIB.

IAPAS DESPREZA FRAÇÕES

Para a averbação de prédio residencial unifamiliar, destinado a uso próprio, aquele construído sem mão-de-obra assalariada, de área menor do que 70 m², está dispensada a comprovação da quitação previdenciária (CND).

É indispensável constar da escritura ou de documento hábil declaração na qual o proprietário, sob as penas da lei, assegure que assim se procedeu. Na verdade, a área construída poderá ser de até 70,99 m², pois o IAPAS acaba de autorizar o desprezo às frações de metro quadrado.

ORDEM DE SERVIÇO IAPAS/SAF 113, DE 13 DE JANEIRO DE 1983

Dispõe sobre as construções residenciais de que trata o Decreto-lei 1.976/82.

O Secretário de Arrecadação e Fiscalização, no uso das atribuições que lhe confere o art. 83, III, do Regimento Interno do IAPAS, aprovado pela Portaria MPAS 1.132, de 29.6.1978,

Considerando o disposto no Decreto-lei 1.976, de 20.12.1982, resolve:

1 — Fica dispensada de matrícula no IAPAS a construção ou reforma de imóvel residencial unifamiliar, destinado a uso próprio, com área construída não excedente de 70 metros quadrados, quando executada sem mão-de-obra assalariada.

1.1 — Para os fins do item serão desprezadas as frações de metro quadrado.

2 — As Regiões Fiscais deverão ultimar a baixa das matrículas das obras para as quais conste, devidamente formalizada, a "Comunicação de Construção no Regime de Mutirão", na forma da OS/IAPAS/SAF 55, de 4.12.1980, bem assim o arquivamento de ofício dos processos de débitos relativos a construção ou reforma de imóvel em que tenha havido recurso da parte interessada sob o fundamento da inexistência de mão-de-obra assalariada, desde que as obras se enquadrem nas condições estabelecidas no item 1.

3 — As disposições dos itens anteriores não ensejam direito à restituição de quaisquer contribuições recolhidas.

4 — Não será expedida Certidão Negativa de Débito-CND para os imóveis de que trata esta Ordem de Serviço, bastando a declaração do alienante, na escritura ou em documento hábil, sob as penas da lei, de que o imóvel objeto da transação se enquadra nas condições estabelecidas no Decreto-lei 1.976/82.

5 — A Fiscalização poderá promover, a qualquer tempo, a verificação da observância do disposto no presente ato, mediante determinação superior.

6 — Esta Ordem de Serviço entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

SANCIONADA LEI DO PLANO NACIONAL DE MORADIA

O Banco Nacional da Habitação irá oferecer importante contribuição para amenizar as tensões sociais decorrentes do sofrimento, pelas classes de baixa renda, dos problemas inerentes à crise habitacional.

O regime transitório de aluguel, que reverterá em pagamento inicial da aquisição do imóvel, virá atender às famílias com renda equivalente a até cinco vezes o maior salário-referência.

Surge, assim, o "leasing" imobiliário das populações carentes, a depender, ainda, da regulamentação que a lei receberá, por parte do Poder Executivo, dentro de 90 dias. Espera-se que a regulamentação determine, também, o procedimento do registro imobiliário, para segurança dos mutuários e do S.F.H.

LEI 7.196, DE 13 DE JUNHO DE 1984

Institui o Plano Nacional de Moradia — PLAMO, destinado a atender às necessidades de moradia das pessoas de renda mensal regular até cinco salários-mínimos e dá outras providências.

Art. 1.°. Fica o Banco Nacional da Habitação autorizado a instituir o Plano Nacional de Moradia — PLAMO, mediante a adoção do regime transitório de aluguel, como forma de atender às necessidades das famílias com renda equivalente a até cinco vezes o maior salário mínimo, sem condições para a aquisição imediata de uma habitação completa.

Art. 2.°. O PLAMO será executado, em todo o território nacional, com recursos do Sistema Financeiro da Habitação, dentro das normas previstas na presente Lei.

Art. 3.°. Serão executores do PLAMO os agentes Financeiros do Banco Nacional da Habitação — BNH, ou outras entidades a critério do BNH.

Art. 4.°. O Poder Executivo baixará o Regulamento desta Lei dentro de 90 dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 5.°. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6.°. Revogam-se as disposições em contrário.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Há possibilidade do registro de penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, decorrente de contrato onde o credor não é uma instituição financeira?*

R. Essa dúvida tem surgido, com bastante freqüência, uma vez que o Decreto-lei 413/69 refere-se especialmente a financiamentos concedidos por instituições financeiras e, além do mais, revogou expressamente o Decreto-lei 1.271/39, que dispunha sobre o penhor de tais bens.

Para responder à indagação, permitimo-nos transcrever trecho da decisão proferida pelo então Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Dr. José de Mello Junqueira, na qual a matéria é tratada com bastante acuidade:

"Tenho que é viável o registro do contrato de crédito e garantia de penhor, no Registro de Imóveis, nos termos do art. 167, I, 4, da Lei de Registros Públicos.

"O que visou o Decreto-lei 413/69 foi regulamentar o financiamento industrial por instituições financeiras, com emissão de cédulas de crédito industrial. O fim precípuo destas normas se ateve ao título, tanto assim que previu seu registro próprio.

"A edição desta lei não proibiu o mútuo com garantia pignoratícia de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, onde figura como credor pessoa jurídica ou física que não seja instituição financeira.

"No caso, por força de um contrato, estipula-se um financiamento com garantia de um objeto móvel que, por exceção, fica em poder do devedor.

"Essa exceção está na própria lei, criando um penhor de modalidade peculiar e que, nos termos do art. 769 do CC, se excepciona com respeito ao requisito da tradição.

"Embora o caso presente não se insira na forma de cédula de crédito, nem por isso deixa de existir o penhor industrial entre partes, uma das quais não seja instituição financeira. O privilégio seria até odioso.

"Por sua vez, a Lei de Registros Públicos não faz qualquer distinção e, de forma ampla, admite o registro do penhor de máquinas e aparelhos utilizados na indústria.

"Se a própria norma não restringiu seu objetivo é porque o dilargou até os casos que alcança.

"Ademais, a lei viabiliza formas diversas de negócios onde se envolva o crédito à indústria, porquanto no art. 1.° do Decreto-lei 413/69 ela fala em "poderá", possibilitando, assim, outros tipos a se atingir o mesmo objetivo.

"Isto posto, concedo o registro pretendido".

M. H. L. G.

IRIB

INSTITUTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Léa Emília Braune Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 2º Secretário, Nélson Lobo (SP); 1º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2º Tesoureiro, José Soares da Silva (ES), Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS); Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli, (SC), Álvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1984 — N. 85

Diretor Responsável: Adolfo Oliveira.

Redação: Maria Helena Leonel Gandolfo.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Sede: Rua Major Sertório, 110 — 5º (01222) São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.