IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1984 — N. 86

XI ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL BRASÍLIA/84

O XI ENCONTRO vai marcar época. Nunca houve tanta motivação, interesse e oportunidade. Crescem o número de filiados em todo o País, as consultas, as mensagens de estímulo e incentivo, as solicitações para que se programem os Encontros Regionais. O IRIB afirma sua presença, buscando novas idéias para resolver velhos problemas. Aperfeiçoamento e modernização das técnicas registrais, reconhecimento dos legítimos interesses de nossa classe, sadia confraternização entre colegas, tudo isso será o XI ENCONTRO, tendo como cenário Brasília, a jovem e bela Capital do terceiro milênio!

AS GRANDES COMISSÕES E OS TEMAS DO ENCONTRO

1.ª Comissão:
Do "leasing" imobiliário e do direito de superfície no Registro de Imóveis

2.ª Comissão:
Do imóvel rural — O problema fundiário — Titulação e Créditos

3.ª Comissão:
Do Registro Imobiliário e o Sistema Financeiro da Habitação

4.ª Comissão:
Do procedimento da certidão negativa condominial e do inventário por arrolamento (Lei 7.019/82)

5.ª Comissão:
Da transformação parcial ou total de loteamento ou desmembramento em condomínio fechado

6.ª Comissão:
A prática da Lei 6.015/73

PROGRAMA SOCIAL

Está sendo organizado com muito carinho. Será movimentado, atraente, mais ainda para acompanhantes. Incluindo passeios, desfiles, audições musicais, o tempo todo será ocupado.

OS EMOLUMENTOS DEVIDOS PELO REGISTRO DA PENHORA DE IMÓVEL CONSTANTE DE MANDADO EXPEDIDO PELA JUSTIÇA DO TRABALHO

Têm sido freqüentes os atritos entre os Juízes Presidentes das Juntas de Conciliação e Julgamento e os Oficiais de Registro de Imóveis.

Os atritos e as querelas têm-se ferido em relação ao pagamento antecipado dos emolumentos devidos pelo registro da penhora de bem imóvel, sem contar, ainda, os atritos e os ressentimentos surgidos pela impossibilidade dos Oficiais de Registro darem cumprimento aos mandados de registro das penhoras, por falta de cumprimento dos requisitos exigidos pela Lei dos Registros Públicos, com freqüentes ameaças de prisão e de instauração de processos crimes pelo delito de desobediência.

Há que se pôr um paradeiro nessas quizílias, pois os Oficiais de Registro de Imóveis nada mais fazem do que dar cumprimento aos preceitos legais, zelando pelo cumprimento dos deveres de ofício que a lei lhes impõe.

Recentemente, o ilustre Juiz Auxiliar da 1.ª Vara dos Registros Públicos da comarca de São Paulo — Dr. José Renato Nalini — enfrentou a questão do pagamento prévio dos emolumentos pelo registro da penhora em mandado oriundo do Juízo da 5.ª Junta de Conciliação e Julgamento de São Paulo.

O Oficial do 4.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital exigiu o pagamento prévio dos seus emolumentos por força do que dispõem os arts. 14 e 239 da Lei dos Registros Públicos. Recusou-se a parte interessada em fazê-lo, tendo reclamado ao Juiz expedidor da ordem, o qual, através de ofício, determinou que o "Cartório margeasse as despesas de custas e emolumentos para pagamento oportuno", dando-lhe o prazo de 48 horas para o cumprimento do mandado, "sob pena de prisão, sem prejuízo de outras providências que este Juízo houver por bem de tomar" (sic).

A ameaça, a nosso ver, era ilegal e arbitrária. Para evitar conseqüências mais desagradáveis, resolveu o Oficial de Registro efetuar o registro da penhora, tendo desembolsado altíssima quantia para recolhimento prévio das contribuições devidas ao Estado (20%) e à previdência dos servidores (20%) uma vez que essas contribuições devem ser pagas no dia seguinte ao do ato praticado. Encaminhou, porém, consulta ao seu Juiz Corregedor Permanente — Dr. José Renato Nalini, a qual tomou o n.º 135/84 no Cartório da 1.ª Vara dos Registros Públicos.

Em excelente, ponderada e equilibrada decisão, vazada nos melhores suportes jurídico-doutrinários, S. Exa., com raro bom senso, entendeu que devem ser recolhidos previamente, na conformidade com o disposto no art. 239 da Lei dos Registros Públicos, os emolumentos e custas devidos pelo registro da penhora, inaplicável o inciso IV do art. 7.º da Lei 6.830/80, quanto aos mandados oriundos da Justiça do Trabalho.

A íntegra da decisão será publicada em um dos próximos números da "Revista de Direito Imobiliário", pela importância de que se reveste para todos os Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. Não nos furtamos, porém, de dar um sucinto relato dos argumentos expendidos por aquele culto magistrado, nesta breve notícia para o BOLETIM.

O fulcro da questão e da divergência está na interpretação do art. 889 da CLT em conotação com o disposto nos arts. 7.º, IV, e 14, I, da Lei 6.830, de 22.9.80, que dispõe sobre a cobrança judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública.

Assim argumenta o culto Juiz: "Reza o art. 889 da CLT: "Aos trâmites e incidentes do processo da execução são aplicáveis, naquilo que não contravierem ao presente Título, os preceitos que regem o processo dos executivos fiscais para a cobrança judicial da dívida ativa da Fazenda Pública Federal".

"Não compartilha este Juiz Corregedor Permanente dos Cartórios de Registro de Imóveis da Capital, contudo, do entendimento esposado pelo eminente Juiz do Trabalho.

"É que, a rigor, o registro da penhora não constitui trâmite ou incidente do processo da execução. Trâmites são meios apropriados à consecução de um fim. Incidente é uma questão acessória por decidir, surgida no curso da demanda principal.

"De se recordar que a execução se conceitua como uma cadeia de atos de atuação da vontade sancionatória, ou seja, de atos jurisdicionais através de que, com ou sem o concurso da vontade do devedor (e até contra ela), se invade seu patrimônio para, à custa dele, realizar-se aquele resultado prático desejado pelo direito objetivo material ("Execução Civil", Cândido Rangel Dinamarco, Ed. Revista dos Tribunais, 1973, p. 84).

"Quando o Oficial do Registro de Imóveis leva a registro o mandado de penhora, age em função da relação de serviço público que o liga ao Estado-juiz, com o fito de dar publicidade ao ato levado a registro, sem que se caracterize, em sua atividade, a invasão de uma esfera jurídica que tipifica a execução. Tanto que o direito brasileiro não contempla a obrigatoriedade do registro da penhora (José da Silva Pacheco, "Tratado das Execuções", 2.º v., Saraiva, 2.ª ed., 1976, p. 499).

"O registro da penhora faz prova com relação à fraude de qualquer transação posterior (art. 240 da Lei de Registros Públicos), mas o registro se faz a interesse do exeqüente, ao qual se não subtrai a faculdade de não efetivá-lo.

"E da ausência de registro, sob certo sentido, não deriva qualquer prejuízo ao exeqüente. A jurisprudência, com base na melhor doutrina, entende que a venda de bem penhorado é ineficaz em relação ao processo onde se deu a constrição, dispensado o registro da penhora."

Concluindo, afirma: "Inaplicável, assim, o disposto no inciso IV do art. 7.º da Lei 6.830/80, seja porque o registro da penhora não tipifica trâmite ou incidente da execução, seja porque não foi intenção do legislador conferir idêntico tra-

tamento aos interesses do Estado e aos do reclamante trabalhista.

"Por relevantes que sejam os interesses do trabalhador, ao qual a vontade do Estado protege de maneira tão evidente a ponto de criar uma Justiça especial, não podem merecer imunidade quanto aos emolumentos."

E para arrematar: "Inacolhível, ao menos na espécie, o argumento de que nenhum trabalhador tem numerário disponível para pagar o registro. O r. mandado de fls. foi extraído dos autos da reclamação trabalhista de dois operadores de Bolsa, contra a Banespa S/A — Corretora de Câmbio e Títulos, para a garantia da dívida de Cr$ 294.812.444,82 (duzentos e noventa e quatro milhões, oitocentos e doze mil, quatrocentos e quarenta e quatro cruzeiros e oitenta e dois centavos)."

ELVINO SILVA FILHO

PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

Consolidando a legislação Filipina e notando os inconvenientes da transmissão de imóveis, por força do contrato, assentou Teixeira de Freitas que: "para a aquisição do domínio não basta, simplesmente, o título mas deve aceder à tradição; e, sem esta, só se tem direitos pessoais". Nos países, onde o Registro de títulos translativos da propriedade imóvel é necessário, ou importando em prova oficial do domínio, ou sendo, simplesmente, veículo de publicidade, prefere como legítimo adquirente aquele que tiver registrado o seu título de aquisição, ou que tiver, a seu favor, a prioridade no Registro. Em tal caso, só depois de transcrição — hoje matrícula — no Registro, é que o título opera seus efeitos, em relação a terceiros.

Regulou o Código Civil, minuciosamente, a matéria dos Registros Públicos, determinando sua função e alcance. E determinou que o Registro de Imóveis compreendesse: I. a transcrição dos títulos da propriedade, enumerada no art. 530 e seguintes; II. a transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais, sobre coisas alheias; III. a inscrição das hipotecas, art. 856.

Consagrava-se, dessa forma, o princípio de que "a propriedade imóvel só se adquire pelo registro" que é, assim, a forma e o modo de aquisição. Os atos contratuais ou os judiciários reputam-se preparatórios, pois só obrigam as partes contratantes. Vulgarizou-se esse princípio, traduzido na linguagem popular pela afirmação de que "quem não registra não é dono". E o Código Civil, regulando a matéria, colocou-se entre as mais adiantadas legislações.

Pois bem, ao Código Civil sucederam-se leis e decretos aplicáveis ao Registro de Imóveis, sendo o primeiro o de n.º 12.343, de 3.1.17, que deu instruções para execução dos atos dos Registros instituídos pelo Código Civil. Seguiram-se a Lei 4.857/24; o Decreto 18.527/28; o Decreto 4.857/39, em substituição, elaborou-se a vigente Lei 6.015, de 31.12.73, alterada pela Lei 6.216, de 30.6.75.

Foi o Regulamento dos Registros Públicos subseqüente ao Código Civil que introduziu expressamente o nosso Registro de Imóveis, preceituando que "nenhum título fosse transcrito sem que primeiramente o fosse o título anterior".

Por exemplo, na hipótese de não constar o registro anterior em uma escritura de compra e venda, não pode o transmitente dispor do seu imóvel, pois lhe falta domínio sobre ele, faculdade essa que só a transcrição do título aquisitivo confere ao seu titular, conforme arts. 530, 531, 533, 859 e 860, parágrafo único, do CC. Neste caso, o outorgante deve provar o seu direito sobre a coisa alienada, com a transcrição do título anterior, ou, quando o título não estiver obrigado, a sua exibição ao Oficial é condição essencial para a admissão do título à transcrição, pois não é dado ao Oficial presumir proprietário o que simplesmente se apresentar como tal.

O princípio foi introduzido de maneira a facilitar-lhe o cumprimento, já atendendo à descontinuidade dos títulos no direito pré-codificado, já permitindo a transcrição simultânea tanto do título pelo qual o disponente adquiriu o direito, como daquele pelo qual o transmitia. O fito era obter a primeira transcrição do imóvel feita com apoio em título legítimo, a fim de servir de ponto de partida do funcionamento da continuidade.

A sua fórmula inicial, constante do art. 234 do Decreto 18.542, dispôs que não se poderia fazer a transcrição "sem prévio registro do título anterior, salvo se este não estivesse obrigado a registro, segundo o direito então vigente". Ao reproduzir essa fórmula, o art. 244 do Decreto 4.857 nela intercalou um esclarecimento, dizendo que não se poderá fazer a transcrição "sem prévio registro do título anterior, e, quando nenhum haja, do último anterior ao Código Civil, salvo se esse não estivesse obrigado ao registro, segundo o direito então vigente".

O pensamento dominante dessa fórmula foi afastar a série retrospectiva completa dos títulos, e restringir a exigência do título imediatamente anterior, pois assim se estabeleceria, normal e suavemente, a continuidade dos registros. O título imediatamente anterior teria de ser trazido ainda que se tratasse de título anterior à vigência do Código Civil.

Assim, ao ser introduzido no nosso registro, o princípio de continuidade foi cercado de cuidados especiais, traduzidos tanto na obrigatoriedade da menção do título anterior nos títulos novos como na predisposição de atos judiciais

para sua observância. Portanto, a procedência do imóvel passou a ser exigida quer nas escrituras públicas de transmissões, quer nas descrições de bens em inventário, etc. E mais: o STF acabou também apoiando o princípio de continuidade com o máximo rigor, quando decidiu "ser inválido o registro sem a prévia transcrição do título anterior, passado na vigência do atual Código Civil".

Devido a esses fatores favoráveis, tornou-se rotineira a referência ao número de transcrição — hoje matrícula ou registro — dos imóveis em todos os atos que lhes digam respeito.

Resumindo, "o princípio já estava implantado, pelo que foi nela simplesmente repetido, sem a ressalva intertemporal da sua fórmula primitiva". Segundo o teor da atual Lei, "se o imóvel não estiver matriculado, nem registrado em nome do outorgante, o Oficial deverá exigir, antes de mais nada, a matrícula ou o registro do título anterior, para que a sua continuidade possa ser mantida e não se quebre o encadeamento normal". A isto se costuma chamar de filiação. É uma cadeia que não pode ser interrompida, como em uma corrente não poderá faltar o elo e, mais ainda, a lei faz questão de frisar que não importa a natureza do título. Os elementos que dele constarem, bem como os figurantes do registro, fornecerão base para a feitura da matrícula. É a inteligência do art. 195 da supramencionada Lei.

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
Oficial do Registro de Imóveis de Catuípe, RS, e Professor de Organização Judiciária da Faculdade de Direito de Cruz Alta, RS.

IRIB

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA
Edital de Convocação

Nos termos do art. 8.º combinado com o art. 6.º e seu parágrafo único dos Estatutos, ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 6 de setembro de 1984, às 15 horas, no Hotel Nacional Brasília, em Brasília — DF, ocasião em que será realizado o XI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte ordem do dia:

I. Discussão e votação do relatório da Diretoria;
II. Discussão e votação do balanço anual;
III. Outros assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 30 de julho de 1984.

ADOLFO OLIVEIRA
Presidente

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); 1.º 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

JULHO DE 1984 — N. 86

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.