IRIB

INSTITUTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1985 — N. 95

DEFINIDO O TEMÁRIO DO XII ENCONTRO

A notícia da realização do **XII Encontro Nacional dos Oficiais do Registro de Imóveis,** a realizar-se em Recife de 12 a 17 de outubro próximo, vem tendo a melhor repercussão, e muitos profissionais da área já deram seu apoio à iniciativa do **IRIB**. Acredita-se que será maciço o comparecimento ao importante conclave, pelo que é recomendável a reserva de hotel com toda a antecedência. No Encontro anterior, realizado em Brasília, foram ocupados 225 apartamentos no Hotel Nacional, e, desta vez, o Hotel Miramar, na capital pernambucana, dispõe apenas de 90 apartamentos e 10 suítes. Estão sendo, porém, providenciadas reservas em outros hotéis, próximos ao Miramar, mas convém não deixar a reserva para a última hora, a fim de que todos possam ficar bem acomodados.

PREPARE O SEU TRABALHO

No entanto, o êxito do XII Encontro vai depender muito do número e do nível dos trabalhos apresentados. Para isso, o **IRIB** divulga, desde já, o TEMÁRIO DO XII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, assim definido:

1. Procedimento para regularização Fundiária junto ao Registro Imobiliário;
2. Perspectivas da Nova Legislação Agrária;
3. Instrumentos Particulares em suas várias formas perante o Registro Imobiliário;
4. Títulos Originários da Justiça Trabalhista e da Justiça Federal;
5. Organização e Administração do Cartório;
6. Prática da Lei n.º 6.015/6.216.

Apresentando os temas com bastante antecedência, o objetivo do IRIB é, pois, concitar os Colegas a que apresentem o maior número possível de estudos ao Encontro, o que é importante para dirimir dúvidas, elucidar pontos controvertidos e aclarar, cada vez mais, a matéria registrária. As cópias dos trabalhos deverão chegar à Secretaria do **IRIB** em São Paulo até 12 de setembro próximo.

DISPENSA DOS EDITAIS EM ALTERAÇÕES DE LOTEAMENTOS

O Dr. GILBERTO VALENTE DA SILVA, autor do artigo sobre "MODIFICAÇÕES DE PLANO DE LOTEAMENTO", publicado no **BOLETIM DO IRIB** de fevereiro último, encaminhou representação à E. Corregedoria Geral da Justiça, com vistas a obter melhor disciplina quanto às alterações nos registros de loteamentos e desmembramentos, conforme o art. 28 da Lei n.° 6.766/79, em face da exigência, por alguns Cartórios, de publicação de editais, a exemplo do registro originário (art. 19 da Lei mencionada), e sugeriu a edição de recomendação ou provimento com o fito de orientar os Oficiais Imobiliários do Estado de São Paulo.

O parecer da ilustre Equipe de Correições foi aprovado em 19 de abril último pelo Exmo. Sr. Corregedor Geral da Justiça, Des. MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, que determinou sua publicação pelo caráter normativo da matéria.

O parecer aprovado, publicado **in D.O.E., Poder Judic.**, de 22-4-85, Cad. 1, pág. 20, é o seguinte:

"Para que se possa melhor aquilatar a questão posta em discussão, mister a análise da finalidade da publicação de editais nos procedimentos relativos ao parcelamento do solo urbano.

É sabido que a lei n.° 6.766/79, a exemplo dos diplomas anteriores, procurou, a par de resguardar aspectos urbanísticos, proteger os adquirentes de lotes, principalmente no que tange à liquidez do domínio e idoneidade do parcelador.

Essa a razão da documentação prevista no artigo 18 e da publicidade do artigo 19 e parágrafos.

Apesar dessas cautelas não servirem para expurgar o título de domínio de vícios, permitem, pelo menos, que os interessados examinem os documentos, bem como que terceiros tomem conhecimento do parcelamento pretendido.

Sobreleva notar que essas providências devem preceder ao registro do loteamento ou desmembramento e serão inócuas se tomadas posteriormente.

Nessa linha de raciocínio, deve-se concluir que a alteração ou cancelamento parcial do loteamento, por sua própria natureza, não exigem, para serem efetivados, qualquer outra providência que não as contidas no dispositivo (art. 28).

Com efeito, ressalvados os aspectos urbanísticos — anuência da Prefeitura Municipal — e os direitos dos adquirentes de lotes atingidos pela alteração, nenhuma outra medida há de ser tomada pelo loteador.

É evidente que essa modificação não pode atingir os limites perimetrais do imóvel sob pena de retificação unilateral da descrição contida na matrícula, mas internamente, respeitados os requisitos do artigo 28 da Lei n.° 6.766/79, nenhuma restrição especial haverá.

Eventuais direitos de terceiros interessados, bem como de confrontantes, já foram presumivelmente resguardados com a publicação dos editais para a efetivação do registro.

Assim, caberá ao Oficial Imobiliário a fiscalização da alteração, principalmente no que concerne aos princípios registrários, sem necessidade de convocação, ainda que ficta, de outros interessados.

Aliás, uma análise interpretativa lógico-sistemática da Lei n.° 6.766/79 demonstra que o legislador, sempre que pretendeu dar publicidade aos atos registrários, mencionou, expressamente, a necessidade dos editais. Afora a hipótese do artigo 19, mencione-se o caso de cancelamento do registro de loteamento, único em que se exige a publicação editalícia (artigo 23, § 2.° da Lei n.° 6.766/79).

Parece claro que se a lei condiciona a alteração, à anuência de todos os adquirentes que por ela possam ser atingidos, dispensou, inegavelmente, o chamamento de outros interessados por editais. Assim, o adquirente que é atingido deve anuir; em caso contrário nenhum interesse terá.

O cerne da questão está, justamente, em se aquilatar até que ponto a alteração ou o cancelamento parcial interferem com os adquirentes Essa análise será feita, em primeiro lugar, pelo Oficial Imobiliário e depois, se houver inconformismo, por seus superiores hierárquicos.

A conclusão, pois, é no sentido de que não há necessidade de publicação de editais para as providências do artigo 28 da Lei n.° 6.766/79.

É o parecer que submeto à douta apreciação de Vossa Excelência, cuja publicação sugiro, caso aprovado, para fins normativos.

São Paulo, 17 de abril de 1985

(a) EQUIPE DE CORREIÇÕES"

NOVO VALOR DE REFERÊNCIA

O Presidente da República, José Sarney, assinou dia 30 de abril último, decreto, sob n.º 91.213, que dobra o antigo valor do salário mínimo, que passou de Cr$ 166.560 para Cr$ 333.120, a partir do Dia do Trabalho, 1.º de maio. No mesmo dia, baixou também o Decreto n.º 91.215 (ambos publicados no **Diário Oficial** de 2-5-85), atualizando o coeficiente de correção monetária, também denominado "valor de referência", para o cálculo de valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo. Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro de cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito comercial e de crédito à exportação, cujo máximo é o de um quarto do salário referência, de acordo com a lei que as criou, bem como o das custas e emolumentos devidos nos Estados cujos Regimentos de Custas adotam como base o valor do salário referência.

É a seguinte a tabela anexada ao citado decreto, em vigor desde 1.º de maio do corrente ano, que altera a publicada no n.º 90 deste Boletim:

ANEXO AO DECRETO N.º 91.215, DE 30 DE ABRIL DE 1985

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA
VALORES E REGIÕES QUE OS UTILIZAM

Valores vigentes em 01/11/84 (Cr$)	Novos valores (Cr$)	Regiões e Sub-Regiões (tal como definidas pelo Decreto n.º 75.679, de 29 de abril de 1975)
62.175,80	118.071,80	4.ª, 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª - 2.ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10.ª, 11.ª, 12.ª - 2.ª Sub-região.
68.846,50	130.739,50	1.ª, 2.ª, 3.ª, 9.ª - 1.ª Sub-região, 12.ª - 1.ª Sub-região, 20.ª, 21.ª.
74.990,90	142.407,70	14.ª, 17.ª - 2.ª Sub-região, 18.ª - 2.ª Sub-região.
81.844,10	155.421,90	17.ª - 1.ª Sub-região, 18.ª - 1.ª Sub-região, 19.ª.
87.997,20	167.106,70	13.ª, 15.ª, 16.ª, 22.ª.

Exemplos de cálculos:

Os valores apresentados acima passam a substituir os relativos ao salário mínimo em cada região, como exemplificado abaixo:

1.º exemplo: Um contrato na 7.ª região, que determina o pagamento de 1 salário mínimo regional, passa a exigir o pagamento de Cr$ 118.071 (cento e dezoito mil, setenta e um cruzeiros).

2.º exemplo: Um contrato na 3.ª região, que determina o pagamento de 3,5 (três e meio) salários mínimos regionais passa a exigir o pagamento de Cr$ 457.588 (quatrocentos e cinqüenta e sete mil, quinhentos e oitenta e oito cruzeiros).

3.º exemplo: Uma multa de 50% (cinqüenta por cento) do maior salário mínimo do País passa a ser de Cr$ 83.553 (oitenta e três mil, quinhentos e cinqüenta e três cruzeiros).

NOTA: As regiões e sub-regiões já foram publicadas nos Boletins n.ºs 48 e 84.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Para a averbação de construção em imóvel rural, deve ser exigido o Certificado de Quitação e Regularidade perante o INPS?*

R. O IAPAS não expede mais o Certificado de Quitação nem o de Regularidade, mas apenas o CND (Certificado Negativo de Débitos), com validade por seis meses, para possibilitar a alienação de imóveis.

Para a averbação de construção, de acordo com a Orientação de Serviço n.º 5, de 30-9-83, item 25.1, é exigível o CND do IAPAS, mesmo quando se trate de edificação feita em imóvel rural.

Assim, para a averbação de construção, quer em imóvel urbano, quer em imóvel rural, é indispensável o CND do IAPAS relativo à obra.

G.V.S.

P. *Pode o loteador unificar os lotes da quadra de um loteamento registrado, para vendê-los?*

R. No caso, para a unificação dos imóveis, segundo prescreve o art. 235 da Lei de Registros Públicos, deve o interessado apresentar ao Cartório requerimento solicitando a abertura da matrícula única e descrevendo o imóvel resultante da fusão.

Tratando-se, entretanto, do loteador, essa atitude implica ALTERAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO, que deve ser aprovada

(Conclui na p. seguinte)

pela Prefeitura Municipal e averbada na matrícula do imóvel loteado, segundo dispõe o art. 28 da Lei n.º 6.766/79.

O ideal, portanto, é que o loteador venda os lotes e o comprador requeira a unificação.

G.V.S.

P. *Em procedimento de separação judicial, o casal decidiu que o único imóvel de sua propriedade seria transmitido aos filhos, acordando nesse sentido. Pode o formal de partilha apresentado a registro com esse acordo homologado servir para registro da transmissão?*

R. Consta da sentença o seguinte trecho: "... devendo o bem imóvel descrito às fls. ser transferido aos filhos menores, em partes iguais, obedecida integralmente o que dispuser a legislação pertinente ao registro de imóveis, inclusive impostos se for o caso".

Verifica-se, pois, que a transmissão está condicionada à exibição de um título hábil a ser registrado, assim como à apresentação de comprovante do imposto de transmissão.

Cabe acentuar que os instrumentos públicos se dividem em notariais e judiciais. Os judiciais são os mandados, certidões, formais de partilha, cartas de adjudicação, de arrematação, etc., e os notariais são as escrituras públicas.

Ora, para a transmissão de um bem imóvel pode ser apresentado formal de partilha, nos inventários e separações judiciais (consensuais ou não), não valendo, entretanto, esse tipo de instrumento (judicial) para os casos em que o imóvel é transmitido a terceiro (que não os cônjuges ou herdeiros).

Desta forma, a resposta à indagação é negativa, podendo, com o formal apresentado, ser apenas e tão-somente averbada a alteração do estado civil dos cônjuges e devendo ser exigida a escritura de doação do imóvel aos filhos.

G.V.S.

P. *É do conhecimento desse Instituto que algum Cartório, considerando que os livros antigos (escrituradas na vigência do Regulamento dos Registros Públicos) estivessem deteriorados, passasse a abrir matrícula dos imóveis objeto das transcrições? Em casos positivos, que fundamento teria permitido essa escrituração?*

R. Não é de nosso conhecimento que, para preservação de livros em estado de deterioração, algum Cartório tivesse aberto matrícula de imóveis neles transcritos.

A abertura de matrícula de todos os imóveis, objeto de transcrições, a nosso ver, pode ser feita, de ofício, pelo Cartório, o que facilitaria os futuros registros quando da apresentação dos títulos. Trata-se de tarefa de difícil execução nos Cartórios de grande movimento.

A abertura de matrícula, entretanto, não servirá para preservar as transcrições existentes, uma vez que os livros antigos devem ser mantidos, para consultas, averbações, etc.

Em muitos Cartórios, quando são encontrados livros em estado de deterioração, os Oficiais têm providenciado encadernadores ou pessoas especializadas em restauração para preservá-los. Tem-se conhecimento de que alguns oficiais obtiveram autorização judicial para COPIAR, em livros novos, todos os atos constantes de livros em estado de decomposição. Outros se valeram, para preservar tais livros, do microfilme, o que possibilita, a qualquer tempo, a extração de cópias do microfilme, em caso de deterioração integral.

Estas são as várias opções colocadas à disposição dos Oficiais, cujos cartórios apresentem o problema: encadernar ou restaurar os livros, copiá-los de forma manuscrita, mediante autorização judicial, ou microfilmá-los.

A simples abertura de matrículas de todos os imóveis transcritos no livro deteriorado não garante a sua preservação.

G.V.S.

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); 1ª Secretária, Maria Eloiza Rebouças (SP); 2º Secretário, Roberto Sant' Anna (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

ABRIL DE 1985 — N. 95

Diretor Responsável: Adolfo Oliveira.

Redação: Ademar Fioraneli.

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva.

Editora: Maria Thereza Cavalheiro — Jorn. reg. no M.T. nº 7.797 — SJESP nº 2.510.

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