IRIB

INSTITUTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1985 — N. 96

TEMÁRIO DO VII CONGRESSO INTERNACIONAL

O IRIB prepara-se para realizar, ano que vem, no Rio de Janeiro, o VII Congresso Internacional de Direito Registral, que deverá ocorrer em setembro de 1986.

Atendendo aos votos dos Institutos Membros do Centro Internacional de Derecho Registral, com sede em Madri — Espanha, já foram, porém, fixados os temas, que passamos a divulgar, a fim de que os estudiosos possam preparar, com bastante antecedência, as Teses a serem expostas e as Comunicações que julgarem oportunas trazer a esse Congresso.

Os dois primeiros temas obtiveram cinco votos cada um; o terceiro recebeu quatro; o quarto foi proposto pelo próprio IRIB, entidade organizadora do conclave.

Segundo correspondência de 4 de março corrente ano enviada pelo Dr. Eugenio Fernández Cabaleiro, Secretário Geral do Centro Internacional de Derecho Registral, ao Dr. Adolfo Oliveira, Presidente do IRIB, apresentaram suas propostas de Temário os seguintes Institutos Membros daquele Centro:

— Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico
— Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina
— Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
— Sección de Derecho Registral del Instituto de Estudios Legislativos de la Federación Argentina de Colegios de Abogados
— Associação Portuguesa de Conservadores dos Registos
— Centro de Estudios Hipotecarios del Colegio Nacional de Registradores de la Propriedad y Mercantiles de España

Dessa forma, conforme o disposto no art. 4.º do vigente Regulamento de Congressos do Centro Internacional de Derecho Registral, o VII CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL estará subordinado aos seguintes temas:

1.º — A PROPRIEDADE COM TITULARIDADE TEMPORAL COMPARTILHADA: SEU REGISTRO
2.º — REGISTRO DE NEGÓCIOS JURÍDICOS CONDICIONAIS E FIDUCIÁRIOS
3.º — ASSENTAMENTOS DEFINITIVOS E PROVISÓRIOS
4.º — PARCELAMENTO DE TERRAS — URBANAS E RURAIS

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Deve-se exigir a Certidão Negativa de Débito — CND do IAPAS, de prédio ou unidade imobiliária, de proprietário de imóvel rural, somente de construções ou reformas concluídas a partir da Orientação de Serviço 5, de 30-09-83?*

R. A necessidade ou não de exigência da CND do IAPAS em construções erigidas em imóvel RURAL tem sido muito debatida em nossos Congressos.

A averbação de construção deve ser antecipada por apresentação do documento comprobatório de inexistência de débito para com o IAPAS, segundo dispõe o Decreto-Lei n.º 1.958/82, no inc. II de seu art. 2.º, com a redação que lhe conferiu o art. 1.º do Dec.-Lei n.º 2.038/83. A única hipótese de inexigibilidade é a construção anterior à vigência do Decreto-Lei n.º 66/66. Isto sempre em se tratando de imóvel urbano.

Há pacífico entendimento de que, se a construção foi feita em zona Rural, a fiscalização estaria restrita à esfera do INCRA — Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, que não exige para as construções obtenção de Alvará ou mesmo expede "Habite-se" após a conclusão da obra realizada, o que impediria qualquer controle de parte do IAPAS ou de submissão dessas construções às suas normas. Também no Registro de Imóveis a fiscalização ficaria difícil ou mesmo impossível, à falta de comprovantes das construções realizadas.

Assim, por se cuidar de edificação em zona Rural, que excede o perímetro urbano, sem incidência de tributos urbanos, dispensável seria a exigência da CND do IAPAS, encontrando-se submetida aos ditames do Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504/64) e do Código Florestal (Lei n.º 4.771/65).

Embora a Ordem de Serviço do IAPAS venha a exigir a CND do IAPAS, parece-nos impossível atendê-la em face do exposto, mesmo porque uma Ordem não pode ir além do que a Lei determina.

Esta resposta é data com fundamento em decisão de dúvida proferida pelo Juízo de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital (Processo n.º 1.073/84).

A.F./J.R.S.

P. *Duas pessoas possuem dois imóveis confrontantes. Um possui um imóvel com 5.000,00 m², o outro possui um imóvel com 10.000,00m², e pretendem formar um condomínio, um só imóvel, para lotear em conjunto. Como se deve proceder para formalizar esse condomínio?*

R. O art. 234 da Lei n.º 6.015/73 exige que os IMÓVEIS, além de CONTÍGUOS, pertençam ao mesmo proprietário. No caso, as áreas, por pertencerem a proprietários diversos, não podem ser fundidas. Em primeiro plano, os proprietários devem estabelecer a COMUNHÃO entre os imóveis através de PERMUTA de PARTES IDEAIS, através de instrumento público. Estabelecida a comunhão nas áreas, não haverá impedimento para a unificação pretendida.

A.F./J.R.S.

P. *Todos os bens pertencentes à Prefeitura Municipal são considerados bens públicos, necessitando de desafetação para serem transmitidos a terceiros?*

R. Todos os bens pertencentes à Municipalidade (bens urbanos de uso comum do povo, bens de uso especial e dominicais próprios) são considerados bens públicos e necessitam, para serem transmitidos a terceiros, de regular desafetação, feita por lei municipal, tirando-lhe a destinação pública. A desafetação não altera a titularidade, mas apenas transfere o bem público de uma classe para outra.

A.F./J.R.S.

P. *Para averbação de benfeitorias em nome de um dos condôminos há necessidade do consentimento dos demais?*

R. Basta que só o interessado requeira a averbação da construção, desnecessária a anuência dos demais. A faculdade é genérica. Qualquer interessado poderá provocar o ato (art. 217 da Lei n.º 6.015/73), ponderando-se ainda que a averbação de construção visa complementar o acervo de realidade que o registro comporta, aparelhando-o para que reflita a mais

absoluta verdade, dado ainda o princípio de que o acessório acompanha o principal.

A.F/J.R.S.

P. *Constituído o direito de usufruto em favor de duas pessoas, sem estipulação expressa de que o quinhão do que falecer cabe ao sobrevivente, com o falecimento de uma dessas pessoas, extingue-se o direito de usufruto sobre 50% do imóvel?*

R. Dispõe o art. 740 do CCB: "Constituído o usufruto em favor de dois ou mais indivíduos, extinguir-se-á parte a parte, em relação a cada um dos que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber ao sobrevivente."

O citado artigo admite o direito de acrescer entre os usufrutuários (usufruto simultâneo, lícito em em nosso direito), proibindo o sucessivo. A cláusula de acrescer há de ser expressa. Não existindo a estipulação, falecendo um dos usufrutuários, o usufruto se extingue na parte que lhe pertencia (50%), consolidando-se a plena propriedade, dessa parte, na pessoa do nu-proprietário (art. 1.716). Mediante requerimento, instruído com certidão de óbito, essa circunstância deve ser obrigatoriamente averbada no registro imobiliário.

A.F./J.R.S.

P. *Há necessidade de autorização do Credor Hipotecário para alienação de imóvel hipotecado em favor de Agente Financeiro do BNH?*

R. A resposta à indagação é dada pela Lei n.º 6.941, de 14-9-81, que introduziu modificações nos arts. 291 a 296 da Lei n.º 6.015/73, que expressamente determina que "é vedado aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade, lavrar ou registrar escritura ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a eles relativos, sem que conste dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor, bem como a comunicação ao credor, necessariamente feita pelo alienante, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias".

O dispositivo aplica-se, somente, ao adquirente de casa própria, com financiamento pelo sistema.

A.F./J.R.S.

P. *Qual a diferença entre Instituição de Condomínio e Incorporação de Edificação? E quais os documentos que devem ser apresentados em caso de Instituição?*

R. O parágrafo único do art. 28 da da Lei n.º 4.591/64 define a INCORPORAÇÃO como "atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações compostas de unidades autônomas". Ao dar conceituação jurídica à Incorporação, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, autor do projeto da atual Lei n.º 4.591/64, definiu o Incorporador como um empresário, sendo a Incorporação, atividade da empresa, estabelecendo que a Incorporação "é o contrato por via do qual uma pessoa física ou jurídica se obriga a promover a construção de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, para alienação total ou parcial".

Registrada a Incorporação, concluída a obra da edificação, extingue-se a Incorporação, cedendo lugar ao Condomínio. A Incorporação, pois, não se confunde com a Instituição. A primeira é situação prévia transitória, enquanto que a segunda é que dá existência jurídica ao Condomínio por unidades autônomas através da individualização, identificação e discriminação de cada unidade. O registro da Instituição e Especificação de Condomínio é obrigatório no Registro Imobiliário. Assim como o é o da Convenção condominial, consoante arts. 7.º e 9.º da citada Lei n.º 4.591/64, combinados com o art. 167, inc. I, n.º 17, da Lei n.º 6.015/73.

Os documentos obrigatórios a serem apresentados são: *a)* — o instrumento (público ou particular) da Instituição, Especificação e Convenção condominial, elaborado por todos os proprietários; *b)* — "Habite-se" ou Auto de Conclusão da edificação totalmente edificada; *c)* — CND do IAPAS, conforme exigência contida no recente Decreto-Lei n.º 2.038/83, para a averbação da construção.

Os documentos elencados no art. 32 da citada Lei n.º 4.591/64 somente serão exigidos no registro da Incorporação e não no da Instituição.

A.F./J.R.S.

P. *Feita a transcrição relativa a um terreno, foi averbada a construção de um edifício com 9 apartamentos e 8 lojas. Agora o proprietário pretende vender separadamente esses apartamentos e lojas a diferentes pessoas. Como deve o Cartório proceder?*

R. O prédio é de um único proprietário e para vender, separadamente, as unidades, isto é, lojas e apartamentos, deve, ANTES, apresentar em Cartório o instrumento de INSTITUIÇÃO (ou Especificação) do Condomínio, instrumento esse que deverá ser registrado na matrícula do imóvel (a ser aberta).

(Conclui na p. 4)

(Conclusão da p. 3)

Esse instrumento deve obedecer à Lei n.º 4.591/64 e indicar a descrição física de cada uma das unidades, a sua metragem quadrada, qual a participação que lhe corresponde nas coisas de uso comum e ainda qual a fração ideal de terreno que corresponde a cada uma delas.

Esse instrumento (que pode ser particular), portanto, uma vez registrado, FAZ nascer as unidades autônomas denominadas apartamentos e as lojas. Assim, uma vez feito o registro da Instituição do Condomínio, pode o proprietário alienar cada unidade autônoma separadamente. A cada alienação o Cartório abrirá uma matrícula, descrevendo nesta a unidade tal como ela (unidade) estiver descrita no Instrumento de Instituição registrado e, nessa matrícula, fará o registro de título de transmissão ou de oneração ou de compromisso do imóvel.

A Instituição do Condomínio deve obedecer rigorosamente à planta aprovada, isto é, as unidades deverão ser descritas tal como estão na planta de edificação aprovada pela Prefeitura Municipal. A soma das frações ideais de terreno correspondentes às unidades autônomas deve perfazer os 100% que é o terreno todo.

Assim, é indispensável, para o registro da venda de lojas ou apartamentos, que primeiramente seja registrado o Instrumento de Instituição do Condomínio.

G.V.S.

XII ENCONTRO NACIONAL DOS OFICIAIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Data: 12 (sábado) a 17 (quinta-feira) de outubro de 1985

Local: RECIFE (Estado de Pernambuco)

Sede: Hotel Miramar, na Praia da Boa Viagem

Temário:

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

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 Eloíza 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

MAIO DE 1985 — N. 96

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.