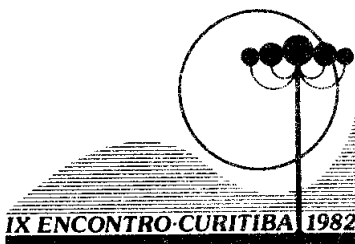


BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1982 — N. 63



Estarão reunidos em Curitiba, nos dias 19 a 24 de setembro próximo, os Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, para o tradicional conclave anual.

Neste IX Encontro, o temário será o seguinte:

- 1. Protocolização (efeitos e vigência da prenotação). Suscitação de dúvida.*
- 2. Terras devolutas (legitimação de domínio e de posse). Imóveis rurais (aquisição por estrangeiro). Imóveis foreiros.*
- 3. Inexatidão do registro (modalidades de sua retificação).*
- 4. Problemas surgidos na aplicação da Lei 6.766/79 no Registro de Imóveis.*

A exemplo do que foi feito nos anos anteriores, a Diretoria do IRIB oficiou a todas as Corregedorias Gerais da Justiça dos Estados, solicitando autorização para o afastamento dos serventuários, escreventes e auxiliares dos respectivos Cartórios, para que possam participar do Encontro.

O "Diário da Justiça" do Estado de São Paulo, em sua edição de 27 de agosto, publicou a Portaria 93/82, considerando de efetivo exercício o período compreendido entre os dias 16 a 28 de setembro para aqueles que participarem dos trabalhos, à vista de comprovante que será fornecido pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Certamente as demais Corregedorias Gerais agirão da mesma forma.

Dessa maneira, unindo os esforços dos organizadores, o entusiasmo dos participantes e o incentivo do Poder Judiciário, o IX Encontro será mais uma demonstração da seriedade com que os Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil cumprem suas funções.

A INTENÇÃO DAS PARTES E A TERMINOLOGIA DOS INSTRUMENTOS

São muito freqüentes, principalmente no Registro de Imóveis, casos em que as partes contratam determinado negócio e utilizam, nos respectivos instrumentos, linguagem ou termos inadequados. Muitas vezes, pretendendo ceder direitos de compromissos de compra e venda, por exemplo, elaboram um contrato de compromisso, ou mesmo de compra e venda. Nesses casos, compete ao Oficial averiguar a verdadeira intenção das partes e, desde que tenham sido atendidos os requisitos exigidos pela lei, proceder ao registro que seja realmente cabível, e não ao que resultaria simplesmente do rótulo dado ao contrato, ou dos termos nele empregados.

A propósito desse assunto, duas decisões recentes do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, por coincidência publicadas no mesmo dia ("Diário da Justiça" desse Estado, de 11.3.82), tratam de hipóteses opostas. Numa delas, o serventuário teve dúvida em registrar um contrato intitulado de compra e venda feito por instrumento particular, sem o recolhimento do imposto de transmissão. Sua dúvida foi julgada procedente mas, em grau de apelação, o Conselho deu provimento a esta para determinar o registro como de compromisso de compra e venda. Salientou o acórdão, proferido na apelação 673-0:

"É princípio de direito que nas declarações de vontade se atenda mais à intenção que ao sentido literal da linguagem (art. 85 do CC).

"Sob esse foco, tranqüila é a percepção de que as partes contratantes objetivaram um compromisso de venda e compra quitado, a despeito do título que deram ao respectivo instrumento ("contrato", e não compromisso), ou seja, objetivaram *menos* do que a aparência indica. Isto porque a escritura "definitiva" do negócio é expressamente relegada para outro momento, depois do pagamento de certos débitos, pelo comprador, sendo que este ainda poderá indicar um terceiro para receber essa "escritura definitiva" (cláusulas 3ª, parágrafo único, e 5ª) (cf. fls.).

"Então, o negócio trazido a registro em nada difere de um compromisso ou de uma promessa quitada, exceto pelo título e pela linguagem literal adotada, aliás em consonância com o nome dado ao contrato.

"Se a cautela formal deve chegar a extremos, pode-se determinar que após o registro do "compromisso" também se averbe a decisão permissiva desse registro, nos termos do art. 167, II, 12, da Lei de Registros Públicos, com o que não haverá dúvida sobre a natureza desse registro, de um compromisso quitado, e não de uma compra e venda pura."

No outro caso referido (apelação 615-0), a dúvida teve por objeto um recibo de sinal e princípio de pagamento que a parte pretendeu fosse registrado como compromisso. Se este contivesse todos os requisitos do compromisso, poderia evidentemente ser registrado. Mas, como se vê pela transcrição seguinte, de parte do citado acórdão, isso não ocorreu. Caracterizando-se como um pré-contrato, o recibo de sinal não poderia ser registrado. Com efeito, assinala o acórdão:

"O documento objeto da dúvida é um "Recibo de sinal e princípio de pagamento".

"O texto, primitivamente impresso, foi parcialmente completado a máquina.

"Está claro que não passa de recibo de sinal e princípio de pagamento - como intitulado.

"Após estabelecer a forma e as épocas do pagamento das parcelas do preço, o documento dita norma sobre

despesas com a escritura (definitiva) ou de compromisso — de compra e venda — deduz-se). Isso evidencia o caráter de pré-contrato, ou de ajuste preliminar, mero recibo de sinal.

"Não chega a ser um compromisso de compra e venda do imóvel mencionado, mesmo porque admite a possibilidade de recusa de outorga do respectivo contrato particular de compra e venda (fls.).

"Já decidiu este Egrégio Conselho que "o pré-contrato não cria direito real e não é admissível ao Registro de Imóveis" (apelação cível 251.102, de São Paulo, rel. Des. Acácio Rebouças, in RT 489/111).

"Justamente por isso, o contrato preliminar, consubstanciado no "recibo de sinal e princípio de pagamento" de fls., não se encontra entre os títulos registráveis, previstos no art. 167, I, da Lei de Registros Públicos. Neste sentido: apelação cível 258.773, de São Paulo, rel. Des. Acácio Rebouças, in Francisco de Paula Sena Rebouças: "Registros Públicos", pág. 216).

"Quando as partes objetivam *menos* do que a aparência indica (um compromisso, no lugar da venda pura) ainda se consegue transigir com as formas, pois nas declarações de vontade deve-se preferir a intenção ao sentido literal da linguagem (art. 85 do CC). Não, porém, quando pretendem *mais* do que a aparência indica (um compromisso, no lugar de um recibo). É o caso dos autos."

IMPOSTO DE RENDA Dispensa de retenção na fonte

O Ministro da Fazenda baixou a Portaria 122, de 29.6.82, dispensando, em determinados casos, a retenção do imposto de renda na fonte.

Tendo em vista que os Oficiais de Registro de Imóveis estão obrigados a, mensalmente, recolher na fonte o imposto de renda devido pelo salário pago aos seus funcionários, este BOLETIM transcreve a seguir, por ser de interesse geral, o texto da mencionada Portaria, publicada no "Diário Oficial" da União de 1.7.82.

PORTARIA 122, DE 29.6.82

O Ministro de Estado da Fazenda, no uso de suas atribuições, e tendo em vista o disposto no art. 1º do Dec.-lei

1.870, de 6.5.81, e com fundamento no que dispõe o art. 29 do Dec.-lei 401, de 30.12.68, resolve:

1. Atualizar os valores referidos na Portaria 125, de 18.5.81, dispensando a retenção do imposto de renda na fonte quando inferior a:

a) Cr\$ 2.000,00 nos casos de rendimentos do trabalho assalariado, previstos no art. 517 do Regulamento do Imposto de Renda aprovado pelo Dec. 85.450, de 4.12.80 (RIR/80);

b) Cr\$ 1.000,00 nos casos de remuneração pela prestação de serviços no curso de processo judicial, lucros cessantes e juros previstos no art. 568 do RIR/80.

2. Esta Portaria será aplicável aos rendimentos que forem pagos ou creditados a partir de 1º de agosto de 1982.

V CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL ROMA — NOVEMBRO DE 1982

O Centro Internacional de Direito Registral (CINDER), do qual o IRIB é membro, promove neste ano o V Congresso Internacional de Direito Registral, no período de 8 a 12 de novembro próximo, tendo como sede a capital italiana.

Esse evento jurídico-cultural não se destina apenas a Oficiais de Registro de Imóveis, mas a todos os que militam na área do Direito Imobiliário, tais como magistrados, professores, advogados, tabeliães e escreventes.

Programa científico

Serão abordados os seguintes temas:

- A publicidade registral dos conjuntos imobiliários. Urbanização, conjuntos residenciais, industriais e turísticos.
- Aspectos financeiros do direito real de hipoteca. As garantias jurídicas da manutenção do valor econômico do imóvel hipotecado e do crédito garantido. A mobilidade dos créditos registráveis.
- A aquisição de bens por parte de estrangeiros. O registro dos títulos e dos documentos outorgados em país estrangeiro.
- A inexatidão registral. A retificação do registro.

Aqueles que se interessarem em apresentar trabalhos sobre esses temas deverão remeter dois exemplares, até o dia 30 de setembro, para a Comissão Organizadora, no seguinte endereço: "GM International Services" — Via Leone Dehon, 50 — 00165 — Roma — Itália — Telex 611 650 — Telefone: 622.09.65. Solicita-se que seja enviada também uma cópia à sede do IRIB.

O idioma oficial do V Congresso será o espanhol, havendo tradução simultânea para o inglês, francês e italiano.

Programa Social

A parte social constará de:

- Cerimônia de abertura, seguida de coquetel no Palazzo della Civiltà del Lavoro.

— Recepção oferecida pelo Prefeito de Roma, no Campidoglio, com visita aos Museus Capitolini.

— Audiência privada com Sua Santidade o Papa João Paulo II, no Vaticano.

— Visita à Villa D'Este, com seus lindos jardins e fontes famosas.

— Cerimônia de encerramento com jantar de gala. Para as acompanhantes haverá "tours" programados.

Taxa de inscrição

	até 30 de setembro	após 30 de setembro
Participantes	300.000 liras	350.000 liras
Acompanhantes	200.000 liras	250.000 liras

Os participantes inscritos terão direito à sessões de estudos e à programação social. As acompanhantes, à mesma programação social e ainda aos "tours".

Como inscrever-se

Os interessados em participar do conclave — sócios do IRIB ou assinantes deste BOLETIM — devem comunicar-se imediatamente com a Secretaria do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil solicitando sua ficha de inscrição e demais informações (Rua Major Sertório, 110 — 5º andar — CEP 01222 — São Paulo, SP — Telefone: (011) 259-3822).

O IRIB precisa relacionar o mais breve possível os nomes daqueles que participarão do V Congresso Internacional de Direito Registral, para formar a delegação brasileira e indicar, dentre os participantes, os que poderão integrar a mesa dos trabalhos das comissões.

Não sendo possível, à Diretoria do IRIB, assumir o encargo de organizar a viagem, os inscritos deverão providenciar sua programação por meio de agência de turismo de sua preferência.

MARIA ELOÍZA REBOUÇAS
Diretora de Relações Públicas

EFEITOS DO CANCELAMENTO JUDICIAL DE REGISTRO

Determinado Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo recusou a averbação de cancelamento de uma transcrição, ordenada por mandado judicial, sob o fundamento de que com esse ato ficariam em aberto dois registros posteriores, feitos com base naquela transcrição. Segundo o entendi-

mento do Cartório, esses registros subsequentes só poderiam ser cancelados se assim fosse determinado expressamente no mandado e após citação do atual titular do imóvel.

Apreciando a questão, o Dr. José de Mello Junqueira, Juiz de

Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, ordenou que se efetuassem o cancelamento da transcrição mencionada no mandado judicial, bem como de todas as que tivessem sido feitas posteriormente. É da sentença proferida na dúvida o seguinte trecho:

"Anuladas a escritura e a transcrição que dela se originou, é evidente a ineficácia dos registros posteriores que terão, necessariamente, a mesma sorte.

"Ao Oficial do Registro não compete indagar se haveria ou não necessidade de citação de terceiros interessados no processo. É questão processual que lhe refoge ao exame.

"O Cartório registrador ao fazer o cancelamento de um registro, "ipso facto", dá eficácia plena ao ato e, den-

tro do princípio da continuidade, cancela os posteriores que se inutilizaram pelo vício dos anteriores.

"As sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram, sempre, a preexistência de imóvel no patrimônio do transferente. Se nessa cadeia desaparece um dos elos, quebra-se a corrente ininterrupta de assentos, deixando de existir a ligação dos subseqüentes ao antecedente e nova corrente se iniciará, a partir do último assento válido."

IMÓVEL RURAL Fração Mínima de Parcelamento

O Ministro da Agricultura, pela Portaria 167, de 17.6.82, aprovou Instrução Especial do INCRA que estende a outros municípios a fração mínima de parcelamento prevista para as Capitais dos Estados.

É o seguinte o texto integral da mencionada Instrução, publicada no "Diário Oficial" da União do dia 21 do mesmo mês:

PORTARIA 167, DE 17.6.82

O Ministro de Estado da Agricultura, no uso de suas atribuições legais, e tendo em vista o que estabelece a Lei 5.868, de 12.12.72, resolve:

I — Aprovar a Instrução Especial INCRA-26, que estende a outros municípios a fração mínima de parcelamento prevista para as Capitais dos Estados.

II — Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

INSTRUÇÃO ESPECIAL INCRA-26, DE 9.6.82

Dispõe sobre a extensão da Fração Mínima de Parcelamento prevista para as Capitais dos Estados a outros Municípios.

Art. 1º. Fica atribuída aos municípios situados nas Zonas Típicas de Módulo designadas "A", dos Estados do Pará, Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas, Sergipe, Bahia, Minas Gerais, Espírito Santo, Rio de Janeiro, São Paulo, Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Mato Grosso do Sul e Goiás conforme consta da Tabela I-A, da Instrução Especial INCRA-14/78, e aos municípios relacionados na Tabela-1, anexa à presente Instrução Especial, a fração mínima de parcelamento prevista para as Capitais dos Estados, nos termos do § 2º do art. 8º da Lei 5.868, de 12.12.72.

Art. 2º. A presente Instrução Especial entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

TABELA 1 DA INSTRUÇÃO ESPECIAL INCRA-26, DE 9.6.82

Unidade da Federação	Município
CEARÁ	JUAZEIRO DO NORTE
RIO GRANDE DO NORTE	MOSSORÓ
PERNAMBUCO	PETROLINA
ALAGOAS	ARAPIRACA
BAHIA	ALAGOINHAS ILHÉUS ITABUNA JACOBINA JEQUIÉ JUAZEIRO VITÓRIA DA CONQUISTA
MATO GROSSO DO SUL	DOURADOS



INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbino Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretária, Léa Emília Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Alvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1982 — N. 63

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho e Maria Amélia de Azevedo.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason

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

Serviços Gráficos: Fotocomposto pela Editora Revista dos Tribunais Ltda., Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP — e impresso pela Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.