



CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

PROVIMENTO Nº 1/76

As Exmas. Sras. Oficiais dos Registros de Imóveis do 1º e 2º ofícios desta Capital, por intermédio do Exmº Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível ao qual está afeto o Registro Público, expuseram e consultaram o seguinte:

1º - Que em data de 1º de janeiro, próximo passado, entrou em vigor a Lei nº 6.013 de 31 de dezembro de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216 de 30 de julho de 1975, que dispõe sobre o Registro Público.

2º - Que a referida Lei inovou uma série de requisitos, para efetivação do registro de títulos, art. 221 e seguintes.


3º - Que estão sendo apresentadas escrituras, com datas anteriores a 1º de janeiro que não supõem aqueles requisitos, algumas inclusive, com datas bem antigas que dificultam a confecção de novos translados, pois, em várias delas os transitentes já faleceram.

4º - Que, outro grande problema surgido, é sobre a escrituração das cessões de Direito, Escrituras de Posse, enfim uma grande maioria dos atos praticados no então Livro 4, que foi suprimido.

A matéria é nova frente a atual lei dos Registros Públicos e pode ser respondida, item por item, pelos comentários de Nicolau Balbino Filho (Registro de Imóveis fls 67) e Waldemar Loureiro (Registro da Propriedade Imóvel v. fls 119) que vão anexos.

Remetam-se cópias ao DD. Juiz da 2ª Vara e às dignas consulentes.

Florianópolis, 12 de março de 1976.


ENCYDIS DE SOUZA LIMA
Corregedor Geral da Justiça



REGISTRO

9.1 — PRÁTICA

Aberta a matrícula com a observância dos artigos 227 e 228 e lançado o registro em nome do outorgante do título que se deseja registrar, então far-se-á o seu registro.

R-2-1. Nos termos da escritura de compra e venda de 31 de março de 1975, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca, L.º 148, fls. 33 e 34 verso, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por Almino Campos de Oliveira, brasileiro, casado, agricultor, portador do CIC do Ministério da Fazenda, sob o número 009089096-66, domiciliado e residente nesta cidade, na rua 13 de Maio n.º 80, por compra feita a José Leonardo Silva, técnico em contabilidade, e seu mulher dona Orminda Mariana da Silva, do lar, inscritos no CPF do Ministério da Fazenda, sob o n.º 887998543-55, domiciliados e residentes nesta cidade, na rua Cel. Antônio Costa, n.º 186, pelo preço de Cr\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil cruzeiros), sem condições. O referido é verdade e dou fé. Lugar e data. Assinatura do serventuário.

EXEMPLO COMPLETO DE MATRICULA E REGISTRO
EM NOME DO OUTORGANTE SEGUIDO DO REGISTRO EM
NOME DO OUTORGADO.

REGISTRO DE IMÓVEL
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2.

f. 1
Ano: 1975.

MATRICULA N.º 1. DATA: 31 de março de 1975. Um prédio residencial de dois pavimentos, situado nesta cidade, na av. Dr. João

Carlos, n.º 91, contendo no primeiro pavimento seis dependências e no segundo oito, provido de instalações elétrica e sanitária, jardim na frente e garagem ao lado, inclusive seu respectivo terreno e quintal, encerrando a área total de quatrocentos e oitenta metros quadrados (480,00m²), ou sejam 15,00m (quinze metros) de frente para a avenida referida, 32,00m (trinta e dois metros) do lado esquerdo do observador que daquela via pública examina o imóvel, confrontando com propriedade do Esporte Clube Guanabara, 32,00m (trinta e dois metros) do lado direito de quem da avenida mencionada, olha de frente para o imóvel, confrontando com propriedade de Esmeraldo Santalucia, e 15,00m (quinze metros) na linha de fundos, confrontando com terreno da Cia. Brasileira de Empreendimentos Imobiliários. PROPRIETARIO: José Leonardo Silva, brasileiro, casado, técnico em contabilidade, portador do RG n.º 198167, domiciliado e residente nesta cidade, na rua Leopoldo Fróes, n.º 109. REGISTRO ANTERIOR: 18140, fls. 192, livro n.º 3-T, deste cartório. Lugar e data. Assinatura do serventário.

R-1-1. — Nos termos da escritura de compra e venda de 19 de agosto de 1962, lavrada nas notas do 2.º tabelião desta comarca, L.º 86, fls. 120 a 121, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por José Leonardo Silva, brasileiro, casado, técnico em contabilidade, portador do RG n.º 198167, domiciliado e residente nesta cidade, na rua Leopoldo Fróes, n.º 109, por compra feita a José Roberto Balbino, engenheiro eletrotécnico, portador do RG n.º 987113, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na rua Manoel Matheus, n.º 171, pelo preço de Cr\$ 40.000,00 (quarenta mil cruzeiros), sem condições. O referido é verdade e dou fé. Lugar e data. Assinatura do serventário.

R-2-1. Nos termos da escritura de compra e venda de 31 de março de 1975, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca, L.º 148, fls. 33 a 34 verso, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por Altino Campos de Oliveira, brasileiro, casado, agricultor, portador do CIC do Ministério da Fazenda, sob o n.º 009089096-66, domiciliado e residente nesta cidade, na rua 13 de Maio, n.º 80, por compra feita a José Leonardo Silva, técnico em contabilidade, e sua mulher dona Orminda Mariara da Silva, do lar, inscritos no CPF do Ministério da Fazenda, sob o n.º 88798543-55, domiciliados e residentes nesta cidade, na rua Cel. Antônio Costa, n.º 186, pelo preço de Cr\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil cruzeiros), sem condições. O referido é verdade e dou fé. Lugar e data. Assinatura do serventário.

OBSERVAÇÕES

Como exemplificamos detalhadamente, para que Altino Campos de Oliveira pudesse registrar o seu título, foi necessário matricular o

imó
vel
púb
lico
seu
preço

o á
te,
que
reg

op
noi
qu
los

CI
tai

to
po

no
tit
di
tir
tô

cc
zi
ou

pendências e
ria, jardim na
mo e quintal,
ros quadrados
te para a ave-
esquerdo do
confrontando
(trinta e dois
mada elha de
de Esmeraldo
ndos, confron-
mentos Imobi-
lleiro, casado.
7, d. l. c. lido
9. R. STRO
cartório. Lugar

de 19 de agos-
marca, L.º 86,
ula foi adquiri-
o em contabili-
idente nesta ci-
zita a José Ro-
RG n.º 987113,
le de Vinhedo,
171, pelo preço
dições. O refe-
serventário.
de 31 de mar-
a comarca, L.º
esente matricula-
ro, casado, agrí-
sob o n.º
i, na . . . 13 de
ãva, . . . nico em
da Silva, do lar,
º 887998543-55.
Antônio Costa,
quarenta e cinco
e dou fé. Lugar

e Altino Campos
ário matricular o

imóvel, objeto de sua compra, e registrá-lo em nome do outorgante vendedor José Leonardo Silva. O título deste consiste numa escritura pública datada de 19 de agosto de 1962, devidamente transcrita sob o n.º 18140, fls. 192, livro n.º 3-T deste cartório. Nota-se que, no seu registro, não consta o número do CPF do Ministério da Fazenda, pois, naquela data, ainda não havia o cadastro de pessoas físicas.

Assim, cumpriram-se as exigências do artigo 195 que diz: "Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."

Há títulos bastante antigos, devidamente transcritos, ou não, que, oportunamente, deverão servir de objeto à matrícula e ao registro em nome de cada um dos seus proprietários outorgantes, para que os adquirentes possam ingressar no registro de imóveis com os seus títulos aquisitivos.

Não vamos encontrar nesses títulos antigos nem o RG nem o CPF das partes, pois, na época em que foram lavrados, não havia tais exigências.

Muitas vezes, os oficiais irão deparar com títulos em que o outorgante já faleceu, tendo, antes, vendido seus bens, e o adquirente, por motivos que não nos cabe censurar, não o apresentou a registro.

Nestes casos, os oficiais não têm outro recurso senão proceder aos atos requeridos tão-somente com os elementos constantes desses títulos e dos registros anteriores. O artigo 196 esclarece a questão dizendo: "A matrícula será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório."

Art. 197. "Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprovatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus."

LEDEMAR LOUBEIRO

rangerá o verso

do e riscado em
ro bastante para
os requisitos da
e ficar em bran-

o ser feitas tan-
berem, conforme
requisitos e em
úm de aver-

s requisitos tive-
ina, serão trans-
o, porém, somen-
o tiver de conti-
e, prosseguirá o
o toda a largura
e completar, dei-
a coluna desti-

nação hipotecária
qualquer espécie.

crição Especial — é
as ou especializadas.

ita-se de livro
dades. A inscrição
face da seguinte:
has perpendicular-
requisitos da inscri-
receber as averba-

DECRETO N.º 4.857, ARTS. 185 E 186

119

ções; em cada fôlha serão feitas as inscrições que couberem; se todos ou alguns requisitos ocuparem a página seguinte, serão para esta transportados, mas, se um só deles tiver de continuar no verso daquela página, seu lançamento poderá ser feito em toda a largura disponível da fôlha, ficando, porém, livre a coluna das averbações. Para melhores esclarecimentos, ver modelo anexo, em fotocópia.

Art. 185. O livro n.º 3 — transcrição das transmissões — servirá para transcrever a transmissão dos imóveis. Este livro será escriturado nos mesmos moldes do livro n.º 2.

LEGISLAÇÃO ANTERIOR

Dec. n.º 18.542, art. 180. O livro n.º 3 — transcrição das transmissões — servirá para transcrever a transmissão dos imóveis.

Dec. n.º 370, art. 25. O livro n.º 3 — transcrição das transmissões — servirá para transcrever a transmissão dos imóveis suscetíveis de hipoteca.

78. Escrituração do livro n.º 3. Em idênticas condições do livro n.º 2 — inscrição hipotecária — será escriturado o livro destinado às transcrições das transmissões. Todavia, para melhor compreensão, deve ser examinado o modelo, em fotocópia, nos anexos.

Art. 186. Do mesmo modo será escriturado o livro n.º 4 — registros diversos — em o qual serão registrados, além da promessa de compra e venda (art. 178, letra "a", n.º XIV), todos os demais atos não atribuídos especificadamente a outros livros.

LEGISLAÇÃO ANTERIOR

Dec. n.º 18.542, art. 181. Do mesmo modo será escriturado o livro n.º 4, onde serão registrados todos os mais atos, à exceção dos mencionados nos artigos anteriores e nos de n.ºs 193 e 194.

Dec. n.º 370, art. 26. O livro n.º 4 — transcrição dos ônus reais — escriturar-se-á como o de n.º 2.

• • •

79. *Escrituração do livro n.º 4.* Neste livro serão registrados, além da promessa de compra e venda de imóvel (art. 178, letra c, n.º XIV), todos os demais atos não atribuídos, especificadamente, a outros livros. A remissão é para chamar a atenção sobre a obrigatoriedade do registro das promessas de venda, desde que sua validade, quer entre as partes contratantes, quer em relação a terceiros, está condicionada à inscrição (art. 253). Se a lei obriga o registro das promessas de venda, estabelecendo, mesmo, prazo, para a apresentação das referentes a terrenos loteados (dec.-lei n.º 58, art. 11), e se condiciona a transcrição das transmissões à prévia inscrição da promessa de venda de imóveis em geral (art. 244, parágrafo único), não há que excogitar das que foram subtraídas ao procedimento antes da outorga da escritura definitiva de compra e venda, para dispensá-las do registro. A dispensa da inscrição, na hipótese, será providência injusta e iníqua: injusta, porque beneficia exatamente os que descumprem a lei, certos de que serão dispensados da inscrição após a outorga da escritura definitiva; iníqua, porque priva os oficiais de registro de emolumentos a que têm legítimo direito, pela prática de ato que a lei considera obrigatório (art. 179).

Os demais atos sujeitos a registro, no livro n.º 4, são: os indicados no art. 236: a servidão; o penhor rural e o de máquinas; o contrato de locação, com cláusula expressa de vigência contra o adquirente do imóvel alugado; as penhoras, arreestos e sequestros de imóveis, e, finalmente, as ações reais, ou pessoais reipersecutórias, inclusive possessórias, além das retificações de registros (arts. 253, 254, 255, 256, 257, 279 e 281).

Art. 187. No livro n.º 5 — emissão de debêntures — dividido em colunas correspondentes aos requisitos exigidos, além da de averbações,

DECRETO N.º 4.857

serão
prejuiz
vro n.º
mente,

de obr
mará

Dec. n.º 18.51
dido em colunas
averbações, as es
eventual e definit
especialmente dit

Dec. n.º 370.

80. Enqu
mo, por debênt
do grupo de ob
sobre credores
empréstimos e
SLL, Sociedad
hipotecário é e
garantia fique
preferência só
qualquer créd
ou obrigações
por fiança - s
gações ordiná
entre as hipot
tecas (J. X. C
mercial, 4.º, r
estipulada na
é uma só e p
te, uma inscri
potecob
tura definitiv