



BLUMENAU 93
XX Encontro dos Oficiais
de Registro de Imóveis
do Brasil

ENCONTRO MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO.

A MATRÍCULA

Gilberto Valente da Silva

Explicação necessária

Ao ensejo da escolha deste tema para ser objeto de estudos neste Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em que nos reunimos para homenagear **MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO**, cogitei de elaborar um trabalho à altura da homenageada.

Entretanto, diz o ditado que o "homem põe e Deus dispõe". Assim ocorreu, pois a lida constante, a vida profissional me impediram de apresentar um trabalho de nível.

Fiz, então, retomar antigos escritos que tinha elaborado para um dos Encontros Regionais e procurei adicionar algumas questões, de forma a permitir que, apresentadas, pudesse agitar os debates sobre a **MATRÍCULA**, centro e cerne de toda a sistemática registrária brasileira.

Infelizmente, mais uma vez as obrigações profissionais me roubaram o tempo e não pude senão esboçar algumas considerações a respeito da matéria, que agora submeto ao exame de todos, com humildade e sem qualquer pretensão.

Faço-o na convicção de que não poderia me omitir e para, acredito, em nome de todos nós, render a homenagem merecida a quem tem sido, durante longos anos, a mulher que tem dignificado a profissão que exerce com lealdade, honestidade, carinho, zelo, presteza, dignificando-a e honrando-a.

É bandeira de todos os registradores, orgulho de nós paulistas, líder dos brasileiros.

Sei que ela compreenderá que, na singeleza do trabalho está a demonstração do respeito, do carinho, da amizade que sempre lhe dediquei.

Blumenau, setembro de 1.993

Gilberto Valente da Silva

TÓPICOS

01- Matrícula e divisão	22
02- Matrícula e tombamento	25
03- Matrícula e sequência numérica dos atos nela praticados..	25
04- Restauração de matrícula extraviada ou destruída por agente mecânico.....	26
05- Matrícula inexistente	28
06- Matrícula e forma de se praticarem os atos.....	29
07- Cancelamento de matrícula	30
08- Duplicidade de matrícula do mesmo imóvel	32
09- Matrícula e bloqueio.....	33
10- Matrícula de imóvel situado em 2 ou mais circunscrições imobiliárias.....	34
11- Matrícula de imóvel precariamente descrito.....	35
12- Matrícula do todo com averbação de desmembramentos parciais feitos anteriormente.....	37
13- Matrícula e remanescente.....	38
14- Matrícula e servidão.....	39
15- Matrícula e desapropriação.....	39
16- Retificação de matrícula.....	41
17- Matrícula de imóvel inferior ao módulo - fração mínima de parcelamento.....	43
18- Matrícula e Indicador Real.....	44
19- Tipos de matrícula.....	46
20- Matrícula e domínio útil.....	47
21- Matrícula e transação.....	49
22- Matrícula e loteamento.....	50
23- Matrícula de lote em que haja restrições impostas pelo Poder Público ou pelo próprio loteador.....	51
24- Matrícula e destaque do ato praticado.....	52
25- Matrícula e certidões que dela se expeçam.....	52
26- Matrícula e usufruto legal.....	53
27- Matrícula-sua abertura na nova Circunscrição Imobiliária.	54

28- Matrícula e tecnologia.....	56
29- Matrícula e renúncia da propriedade.....	57
30- Matrícula e legitimidade para requerer a sua abertura....	58
31- Matrícula e averbação de construção.....	59

A M A T R Í C U L A

Quando o legislador brasileiro resolveu modificar o sistema de registro imobiliário até então em vigor, optou pelo regime já existente em outros países, entre os quais a Argentina e a Espanha, tendo introduzido a MATRÍCULA, como suporte para todos os atos registrários (em sentido amplo), que devessem ser praticados em relação a um imóvel.

Os vários doutrinadores que escrevem no País a respeito da matrícula procuraram, cada um segundo seu ponto de vista, conceituá-la, de forma a transmitir aos estudiosos do registro a exata noção do que ela representa.

Assim, encontramos em EDSON JOSUÉ CAMPOS DE OLIVEIRA a seguinte noção:

"A matrícula é um ato cadastral, é a forma pela qual se caracteriza e individualiza um imóvel e se lhe confere um número de ordem pelo qual será prontamente identificado.

.....

A matrícula vem a ser também, um lançamento de transporte do imóvel, do sistema antigo de registro para o novo. Por isso é ato da economia interna da serventia, praticado de ofício, obrigatoriamente, e não depende de qualquer requerimento" (REGISTRO IMOBILIÁRIO, Ed. Rev, dos Tribunais, São Paulo, 1976, pp. 34/35).

WALTER CENEVIVA doutrina que:

" A matrícula é o núcleo do novo registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a exatidão das indicações que nela se contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral. Cada imóvel (Parágrafo único, I) indica a individualidade rigorosa da unidade predial. Na sistemática da lei, cada é interpretado em sentido estrito indicando prédio matriculado, estremando-o de dúvida dos vizinhos. Tratando-se de imóveis autônomos, mesmo negociados em um só título, cada um terá matrícula individual. Traço assinalador da matrícula é o de referir-se exclusivamente ao imóvel, exigindo perfeita caracterização deste, distinguindo-o dos demais. Permite que prédios, lotes ou áreas contíguas, se assim o requerer o titular, sejam unificados sob matrícula única, formando um só todo, distinto das unidades que o compuseram, individuado na área maior, provocando o cancelamento das matrículas de cada uma das partes originais. Ou, ao contrário, pode ensejar desmembramento, limitado, no caso de áreas rurais, pelas restrições modulares da legislação agrária. O aspecto individualizador da matrícula se reforça com o adjetivo própria. Cada e própria são palavras nucleares para o intérprete compatíveis com a anotação sistemática dos arts. 195, 227 e 236" (LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS COMENTADA, Saraiva, São Paulo, 1986, 5a. ed., p. 385).

AFRANIO DE CARVALHO refere:

"...termo "matrícula", insígnia honorífica da primeira inscrição do imóvel..." (REGISTRO DE IMÓVEIS, Forense, Rio, 1976. 1a. ed., p. 109).

JOSÉ MÁRIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO traz sobre a matéria:

"A matrícula tem por objetivo cadastrar e

individualizar o imóvel e não a pessoa interessada, embora da matrícula deva constar o nome desta, com os qualificativos acima indicados. Procede-se à matrícula uma só vez e as subseqüentes alienações serão objeto de registro. Deve a matrícula ser efetuada no primeiro assentamento, lavrado na vigência da lei atual, com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior (art.228). Se o registro anterior foi efetuada em outra circunscrição, será aberta a matrícula com elementos constantes do título e certidão atualizada do registro anterior (art. 229) (DO REGISTRO DE IMÓVEIS, Saraiva, São Paulo, 1976, p. 54)

Para NICOLAU BALBINO FILHO:

"...Matrícula é a especialização, a individualização definitiva que se pretende assegurar ao imóvel. Isto teoricamente, porque se o imóvel for suscetível de desmembramento, a matrícula perderá o caráter de definitiva" (REGISTRO DE IMÓVEIS, Atlas, São Paulo, 1976. 3a. ed., p. 6).

ELVINO SILVA FILHO, em palestra realizada em simpósio internacional, dia 2/12/81, em Buenos Aires, Argentina, e publicada, assim se expressou:

"La matrícula del inmueble se constituye por su descripción, características y confrontaciones, de la manera más perfecta y actualizada posible, y es realizada con los datos constantes del título presentado para ser registrado, y con los datos constantes del registro anterior, lanzado en los libros existentes en nombre del vendedor o del propietario que constituye el derecho real".(PRESENTE E FUTURO DOS REGISTROS DE IMÓVEIS NO BRASIL, ed. part., p. 4).

Merece destaque o conceito da matrícula ministrado por JETHER SOTTANO, ilustre Oficial do 6o. Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, -em palestra que fez:

"Matrícula é o ato cadastral necessário e imprescindível, que dá origem à individualidade imóvel na nova sistemática estabelecida pela Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1963, modificada pela Lei 6.216, de 30 de junho de 1975, e que independe do ato imediato que determinou sua abertura".

A matrícula não é ato de registro, no sentido de que ela, pura e simplesmente, não cria, não modifica, não extingue direitos. Ela é ato de registro no sentido lato porque só existe dentro do sistema registrário.

Devemos explicar a aparente contradição acima. Assim, em sentido amplo, a matrícula é ato registrário porque praticada nos Cartórios de Registro Imobiliário e só neles. Inexiste nos demais registros públicos, ao menos com essa denominação e com as características específicas.

Não é ato registrário se entendermos que, de acordo com a legislação civil ordinária, atos de registro são transcrição, a inscrição e a averbação.

Abrir-se a matrícula de um imóvel, para os brasileiros, ou a in matriculación para os argentinos e espanhóis, é no sistema do "fólio real", possibilitar que um imóvel figure no registro imobiliário no sistema introduzido com a Lei de Registros Públicos. Assim dizemos

porque encontramos inúmeros casos em que o imóvel, por qualquer forma, figurava nos livros registrários e, por uma série de circunstâncias, não pode ser matriculado na vigência da Lei atual, como veremos mais adiante.

Alguns princípios são básicos em relação à matrícula e o primeiro deles é o da unitariedade, segundo o qual a cada imóvel deve corresponder uma única e exclusiva matrícula e, como corolário, que uma matrícula não pode abrigar mais de um imóvel ou se referir a mais de um.

No início da vigência da Lei, por equivocada interpretação, muitos Cartórios, ao abrirem a matrícula, nela fizeram inserir dois, três e muitos mais imóveis, tantos quantos figurassem na transcrição, por não terem, então, assimilado a profunda alteração que foi introduzida na sistemática registrária.

Assim, se "João da Silva" tivesse, pela transcrição n.34.567, do livro 3AB, adquirido três imóveis, na sistemática do Regulamento dos Registros Públicos, em sendo a transcrição do título e não do imóvel, ela encerrava o ato de transmissão dos três imóveis. A descrição inserida na coluna "Característicos e Confrontações do Imóvel" foi, assim por equívoco, transportada para a "matrícula" aberta, que passou a conter os três imóveis, ainda que o ato registrário gerador de sua abertura dissesse respeito apenas a um deles.

Claro que a esta altura, mais de dez anos decorridos da vigência da Lei n. 6.015/73, esse erro se torna menos contraditório. Cumpre, portanto, corrigir as falhas cometidas, e a indagação feita é no sentido de, detectada a falha, como saná-la.

Tenho entendido que a matrícula deve ser encerrada, através de um ato de averbação, abrindo-se tantas matrículas quantos sejam os imóveis que a primitiva abrigava, transportando-se para cada uma delas todos os atos que, em relação a esse imóvel, tivessem sido praticados na matrícula primitiva. A averbação, evidentemente, ao mesmo tempo em que a notícia o encerramento, deve fazer referência aos números das matrículas abertas, para permitir a continuidade e assegurar que, nas buscas efetuadas, se localize prontamente a nova matrícula.

Como se tratou de erro evidente, cometida pelo Oficial, abrindo matrícula que encerra mais de um imóvel, o fundamento legal para a correção sugerida está no art. 213, da Lei de Registros Públicos.

O cuidado que deve ter o Oficial, posteriormente, é para não exigir, das partes, que reti-ratifiquem escrituras para indicar o número da nova matrícula, quando, no título, vier feita referência à matrícula encerrada. O erro cometido e sua posterior correção não podem gerar maiores obstáculos aos usuários, que nenhuma participação tiveram no equívoco e não podem, portanto, ser penalizados por ele.

Outro erro bastante comum foi lançar-se, na abertura da matrícula, como proprietário (art. 176, parágrafo único, inc. II, n.4), o nome de quem estava adquirindo o imóvel e cujo registro do título aquisitivo foi o fato gerador da abertura da matrícula.

O proprietário ou o(s) nome(s) do(s) proprietário(s) a ser lançado na matrícula, ao ensejo de sua abertura, é AQUELE QUE FIGURAVA como adquirente na transcrição. Se "Jordão da Silva" era o adquirente, pela trans-

crição n. 34.567 do Livro 3AB, é ele que deve figurar como proprietário na matrícula aberta, ainda que, tendo falecido, ela esteja sendo aberta para registrar a transmissão operada no seu inventário.

Em regra, o espólio não é o proprietário, salvo quando ele figura nessa condição no título aquisitivo.

O número do registro anterior deve ser indicado na abertura da matrícula, com remissão ao Livro em que praticado e, em especial, se esse registro é de outra Circunscrição ou de outra Comarca, não pode faltar essa referência, para que o princípio da continuidade registrária seja integralmente atendido.

Sempre sugeri que, em se tratando de imóvel loteado, isto é, lote de um loteamento inscrito ou registrado, o número de inscrição ou do registro do loteamento também seja lançado na matrícula como complementação do "registro anterior", de forma a possibilitar a quem a examine, de pronto, "itu oculi", que ela se refere a um lote de um loteamento perfeitamente regular.

Agora, com a equiparação registrária do desmembramento ao loteamento, deve-se, também, referir o número do registro do primeiro, ao lado da indicação da transcrição aquisitiva, ou do número de registro na matrícula.

Um dos sérios defeitos do sistema registrário era não exigir que nos atos de registro as pessoas fossem qualificadas. Não se encontram, nas transcrições, os nomes das esposas (ou dos maridos) daqueles que figuram como adquirentes, credores, etc., o que leva à necessida-

de de, ao se abrir uma matrícula, averbar-se não o casamento, mas, comprovado este, inserir-se o nome do cônjuge, para que, na seqüência, o primeiro registro possa se afinar, integralmente, com o registro anterior, a matrícula e o aperfeiçoamento que se faz ao se averbarem os dados complementares de perfeita qualificação e identificação do proprietário.

É indispensável averbar-se, portanto, o nome da mulher do proprietário, quando omitido nos registros anteriores, para tanto exigindo-se certidão de casamento. Essa prática, que muitas vezes não encontra a compreensão das partes, dos Advogados e até de juizes, é absolutamente indispensável, para perfeita regularidade dos registros e para a necessária segurança e certeza que eles devem refletir.

Já se apurou, ao fazer-se esse tipo de exigência, que um homem, casado ao tempo da aquisição com uma mulher (ou vice-versa), se apresentava transmitindo ou onerando "acompadado" da segunda mulher (ou do segundo marido), não tendo sido feito o inventário do primeiro cônjuge, violentando, muitas vezes, até direitos de filhos.

Essa salutar providência, de se exigir a averbação do nome da esposa (ou do marido) quando omitido na transcrição, resultou da posição assumida, em São Paulo, pelo Dr. José Simão, ilustre Oficial do 3o. Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

A princípio incompreendida a sua exigência, hoje está consagrada na orientação da 1a. Vara de Registros Públicos, e da E. Corregedoria Geral da Justiça e do E. Conselho Superior da Magistratura.

Veja-se que não se trata de exigir a averbação do casamento, uma vez que no registro anterior o proprietário já figurava como casado (e não teria sentido duvidar-se do próprio registro ou não aceitá-lo), mas de se exigir complementação, com a indicação do nome da mulher (ou do marido), para que, nos termos do art. 146 da Lei de Registros Públicos, pode e deve o Cartório solicitar a apresentação do documento hábil, no caso a certidão de casamento.

Tem sido comum que, feita a exigência para registro de títulos expedidos em inventários (formais de partilha, cartas de adjudicação, folhas de pagamento), advogados insistam em que, se as declarações do inventariante no processo de inventário são aceitas e devem ser tidas como verdadeiras, não é preciso que a prova seja feita perante o Oficial de Registro de Imóveis.

Nada menos exato, contudo. No âmbito do inventário há dispositivo expresso num sentido; no campo registrário, há outro. São campos distintos, cada qual regido por leis específicas, com princípios diversos, que não podem ser postergados, especialmente no âmbito registrário, onde a segurança se erige em expoente, não no interesse ou na defesa do Cartório ou do Oficial, mas do povo, destinatário e usuário.

Outro elemento importante da matrícula é o número do cadastro. Diz a Lei que esse dado deve ser lançado na matrícula, "SE HOVER".

Quanto aos imóveis rurais, é evidente que existe, pois sem o Certificado de Cadastro do INCRA a escritura não pode ser lavrada, pena de nulidade. Quanto aos imóveis urbanos, neste Brasil imenso, em muitos Municí

pios não foi feito o cadastramento, daí o teor do dispositivo.

A expressão "se houver", portanto, deve ser bem compreendida e não pode gerar polêmica. No imóvel rural, quando se trata de desmembramento, isto é, quando a matrícula aberta se refere a uma parte de imóvel maior, o número de cadastro a ser lançado é aquele da área maior, circunstância que deverá ser mencionada.

Posteriormente, quando o imóvel matriculado já tiver o seu cadastro, deverá ser feita a averbação para indicar o número cadastral específico do imóvel.

O mesmo deve ser dito do imóvel urbano, pois, em regra, nos casos de loteamento ou desmembramento, somente no ano seguinte é que as Prefeituras Municipais fazem o lançamento específico ou "desdobrado".

Esse número de cadastro tem real importância. Em São Paulo, além dos indicadores real e pessoal, organizados por ficha, hoje é obrigatória a organização de um indicador cadastral.

Deve-se a iniciativa à visão do Oficial do 80. Cartório de Registro de Imóveis, até hoje ausente dos Encontros do IRIB, mas estudioso, conhecedor e atuante, ULYSSES DA SILVA, que introduziu o sistema (como outras inovações que poucos conhecem) desde o início da vigência da Lei de Registro Públicos.

Na ficha, classificada pela ordem cadastral (dos imóveis urbanos) se faz uma única referência: ao número da matrícula do imóvel.

Como a apresentação do aviso-recibo do imposto municipal (territorial-predial) é obrigatória (ao menos em São Paulo), desde logo se verifica esse fichário, o que possibilita saber-se se o imóvel já está matriculado.

Estando e conferindo a referência feita no título com esse número de matrícula, não há maiores problemas. Mas, muitas vezes, por circunstâncias várias, as partes se utilizam de um número de cadastro (ou apresentam aviso-recibo) que não corresponde ao imóvel referido no título. Pode, assim, o Oficial, exercer um controle novo, diferente, que confere mais segurança aos atos que pratica.

Não se argumente que com a medida se cria mais uma obrigação, mais um fichário, mais um trabalho para a serventia. Nada deve ser erigido ou oposto à maior segurança do sistema registrário, em que o Oficial é o instrumento de que o Poder Público se utiliza e no qual confia, esperando sua colaboração para a aperfeiçoá-lo, atualizá-lo e torná-lo cada vez mais eficiente e seguro.

Voltando ao cadastro do imóvel rural, como elemento integrante da matrícula, algumas questões podem surgir.

Sabemos todos da ineficiência do INCRA, Órgão burocratizado, desatuante, que teria sido criado com a melhor das intenções mas, como resultado, é apenas foco de empreguismo, demagogia, omissão e corrupção.

Salvo sua atuação nas colonizações (que não faz e quando faz não funciona), só serve para centralizar o controle dos imóveis rurais, que poderiam ser melhor ca-

dastrados, controlados e fiscalizados pelos Municípios. Cadastra tudo quanto lhe é apresentado, sem cogitar da fusão (?) de posse com domínio, já que não se estruturou, quer legal, quer administrativamente, para fazer distinções.

Assim, alguém tem cadastro do INCRA relativo a 56,4ha. Mas seu título de domínio é de 23,5ha, isso porque foram cadastrados posse e domínio. Pretende vender parte do imóvel com 15ha, o que seria possível pelo cadastro, sendo o módulo de 15ha, mas impossível perante o registro, onde só dispõe de 23,5ha e o remanescente ficaria inferior ao módulo, o que é vedado.

Vê-se, pelo exemplo citado, o que na realidade já se apresentou concretamente ao registro imobiliário, quanto é deficiente o sistema cadastral do INCRA.

Por que, pois, não se fazer, naquele malfadado Instituto, um cadastro para posse e outro para domínio, este, sim, afinado com o registro imobiliário?

Cada Oficial será capaz de indicar não um, mas dezenas de casos, em que a situação cadastral oficial colidiu com o registro, em que o INCRA pretendeu se intrometer e fazer determinações aos serventuários que a ele não se subordinam.

Repita-se, aqui, o que foi dito anteriormente, quanto ao conflito entre os títulos judiciais e o registro: cada qual no seu campo, até o dia em que o legislador tiver - o que não podemos esperar sequer para nossos netos - o bom senso de fazer leis que conheçam essa diversidade, afinando o Código de Processo Civil com a Lei de Registros Públicos e o cadastro do INCRA com aquele...

Todos sabemos que no sistema do Regulamento dos Registros Públicos, embora o art. 285 desse Diploma exigisse a perfeita descrição dos imóveis, com característicos, confrontações, área, medidas, etc., todos os Cartórios do País, sem exceção, complacentes com títulos em que havia violentação da exigência legal, transcreveram e inscreveram documentos públicos, particulares e judiciais com precários elementos de caracterização e individualização dos imóveis.

Tais falhas se refletem agora, em que com o sistema de matrícula a perfeita individuação do imóvel ganhou especial realce. Cuida-se, portanto, de saber se é possível abrir-se matrícula quando, na transcrição, a descrição do imóvel seja precária e deficiente, de molde a não permitir sua individuação e que ele, assim, se distinga dos demais.

A resposta há de ser afirmativa, não, evidentemente, por questões jurídicas, mas por imposição social.

Com efeito, juridicamente era de se esperar que, em cada caso em que a omissão ocorresse, previamente se retificasse a transcrição para, só então, permitir a abertura da matrícula.

O procedimento retificatório estabelecido na Lei de Registros Públicos, em seu art. 213, parág.2o., exigindo sempre a intervenção judicial, com citação dos alienantes e confrontantes, onera sobremodo as partes, entra o Judiciário e é demorado.

De custo social incondizente com a pobreza

do País, tal sistema está a merecer total modificação, quer para simplificá-lo, quer para agilizá-lo, quer para torná-lo acessível a todos.

Assim, respeitado o princípio segundo o qual não são irregulares os títulos em que os imóveis venham descritos como se encontram nas transcrições (Lei de Registros Públicos, art. 225, parág. 2o.), pode-se e se estão abrindo matrículas de imóveis, em que a descrição destes é omissa, lacunosa, imperfeita e não leva a nada.

Outro importante princípio na abertura da matrícula é o que impõe que para ela sejam transportados todos os ônus incidentes sobre o imóvel, constantes de todos os livros de registro. Assim, as hipotecas, compromissos, servidões, são por averbação, transportados para a matrícula no exato momento de sua abertura, para que esta espelhe a realidade registrária desde o início e não omita fatos jurídicos que afetam o imóvel matriculado.

Questionou-se, no início da vigência da lei, sobre a possibilidade de abertura de matrícula ou para simples averbação, ou, ainda, para que nenhum ato registrário, em sentido amplo, fosse praticado.

A dúvida surgiu diante do que prescreveu o art. 228 da Lei de Registros públicos, que dá a entender que a matrícula só pode ser aberta, exclusivamente, quando dever ser praticado um ato de registro.

Sempre sustentamos, inclusive em decisões, em primeiro lugar que o princípio não comportava interpretação rígida, em segundo lugar que o ideal seria a imediata matrícula de todos os imóveis de uma Circunscrição Imobiliária e, em terceiro lugar, que, não conferindo, esse

ato de abertura de matrícula, a ninguém, mais direitos do que já detinha, não modificando, não alterando nem extinguindo direitos, nada impedia que se abrisse matrícula quer quando nenhum ato de registro devesse ser praticado, quer para uma simples averbação.

Se tivesse havido condições materiais para se matricular todos os imóveis, evidentemente os serviços seriam agilizados, pois, quando da apresentação de títulos, não haveria necessidade de prévia abertura de matrícula para, em seguida, ser praticado o ato que ensejou sua abertura.

Mas, como em muitos Estados há custas e emolumentos que são devidos pela abertura de matrícula, considerando ainda que não havia "necessidade" de assim se proceder, a realidade é que poucos Cartórios agiram dessa forma.

De tudo resta, portanto, a afirmação de que a matrícula pode ser aberta de ofício, a requerimento do interessado, quer para simples averbação, quer para que o imóvel, desde logo, ganhe seu lugar no Cartório, dentro do novo sistema, mesmo que nada, nenhum registro nela seja feito.

Tratemos, agora, de enfrentar três dos mais sérios problemas criados com o "fólio real", para a abertura de matrículas, o primeiro deles parcialmente superável, o segundo só superável com algumas acomodações e bom senso e o terceiro intransponível.

Num primeiro caso deparamos com a necessidade de abertura de matrícula do remanescente de um imóvel, que tinha uma descrição na transcrição, descrição es-

sa que não se afina mais com a realidade, em função de um ou de mais desmembramentos.

De evidente que pode ser aberta a matrícula do remanescente, cuja descrição incumbe às partes, ficando para o Oficial a responsabilidade de conferi-la com os demais elementos constantes do registro.

Se a descrição que lhe vem ofertada no título ou em requerimento apartado puder ser aceita porque ele tem elementos de conferência e pode afirmar se ela adequada aos dados de que dispõe, deve abrir a matrícula.

Se, entretanto, a descrição do remanescente apresentada ao Cartório, não permitir conferência ou, para ser mais exata, não apresentar pontos de coincidência com a descrição da transcrição, deve ser recusada a abertura da matrícula, o que exigirá que o interessado promova o procedimento retificatório, para dar a exata descrição e permitir a abertura da matrícula.

Ganha, pois, relevo, a função do Oficial registrador na qualificação do título apresentado, e é exatamente aí que se apura e revela o cuidado e a dedicação, a cautela e o zelo com que desempenha suas atividades.

Numa segunda hipótese, cuidamos dos casos em que o título apresentado a registro diz respeito à transcrição, uma parte ideal, a transmite ou onera, a qualquer título, sendo indispensável a abertura da matrícula para ingresso do instrumento que suporta o negócio jurídico.

Nesses casos, deve o Oficial matricular o

imóvel, isto é, descrevê-lo, tal como ele vem descrito na transcrição. Indicará com o proprietário não só aquele que está transmitindo, com o respectivo registro aquisitivo, mas TODOS os demais titulares de domínio sobre o imóvel, com TODOS os números de transcrições dos respectivos títulos. Errado, portanto, que se abra a matrícula consignando, como tem sido muito comum: "uma parte ideal de 16ha, no imóvel rural denominado fazenda Santo Antônio..." (segue-se a descrição do todo).

A matrícula é sempre do imóvel e não de parte dele, quer seja parte certa e determinada, quer seja parte ideal.

Assim, abre-se a matrícula descrevendo-se o imóvel. Indicam-se todos os proprietários, com os respectivos percentuais de domínio sobre o imóvel. No local destinado a indicação do registro anterior devem ser anotados todos os números de transcrições de todos os condôminos.

Na prática, o que muitas vezes ocorre é a impossibilidade de se recompor todo o quadro condominal, de tal forma que, descrito o imóvel, sejam indicados todos os nomes de todos os condôminos e todos os títulos aquisitivos.

A pesquisa, nesse caso, deve se estender a todos os livros do Cartório e, se necessário, remontar aos registros feitos em todas as circunscrições imobiliárias anteriores.

Admitamos que, na prática, em determinada hipótese, mesmo após acurado exame nos livros do Cartório e exaustiva pesquisa nas Circunscrições anteriores, não se logre descobrir o registro de um percentual, por exemplo,

de 3% do imóvel, sendo, portanto, desconhecido quem é o titular dele.

950Y Estamos diante de um imóvel perfeitamente caracterizado, com sua descrição absolutamente em ordem. Mas para a abertura da matrícula devem ser indicados TODOS os proprietários (condôminos) e respectivos números de transcrições aquisitivas. Não dispomos desse dado, como vimos, relativamente a 3%. Não sabemos o número do registro e nem quantas pessoas detêm esse percentual.

Admitamos, também, que o titular possa ser até conhecido, que seu título de aquisição seja um formal de partilha anterior a 1916, portanto não sujeito a registro por se tratar de título anterior ao Código Civil. Ele não está obrigado a exhibi-lo, não está obrigado a registrá-lo nem a indicar onde tramitou o inventário em que expedido, para que se extraia uma segunda via.

Se levarmos a interpretação da Lei a extremos, a matrícula não poderá ser aberta, conhecido ou não o proprietário ou proprietários faltantes, por faltarem os dados relativos a um percentual de domínio.

Sempre entendemos que a matrícula poderia ser aberta, descrito o imóvel, indicados os condôminos com registros encontrados, que seriam referidos pelos nomes e pelos números respectivos e se lançaria uma observação na matrícula ou, ainda, uma averbação, para consignar que não foi possível encontrar-se, nos registros anteriores, os nomes dos demais comunheiros e respectivos registros.

Quando aparecesse o título desses desconhecidos, seria feita nova averbação e completada a matrícula; se não aparecesse, a matrícula, nessa parte, ficaria

incompleta, mas não se impediria os demais - que não tiveram participação na omissão, quer dos Cartórios, quer dos seus condôminos - de ter seus títulos registrados e de transmitir ou onerar suas partes ideais.

A matrícula ficaria, por exemplo, assim:

Matrícula n.... Um imóvel rural denominado Fazenda Santa Helena, com 567ha, no Município de Brejo das Almas, desta Comarca, com frente para a Estrada unicipal que liga o Município à sede da Comarca, confrontando com Aderbal de Oliveira Souza, Jafet J. Abdalla e Maria Antonieta Ponz e o córrego do Espraiado.

Proprietários: Antonio de Oliveira, brasileiro, maior, pecuarista, solteiro, R.G. n. 3.456.765, C.P.F. n. 098.890.054-00, residente à Rua 12 de Outubro, n. 3, Apucarana-PR (34%); João Pedro Lavra, brasileiro, maior, comerciante, casado no regime de comunhão de bens antes da Lei n. 6.515/77 com Ana de Oliveira Lavra, ele com R.G. n. 4.567.678, ela com R.G. n. 6.567.988, ambos inscritos no C.P.F. sob n. 46.545.555-98, residentes à Rua Lavrador, n.134, em Dourados-MS (13%); Mário da Silva, brasileiro, maior, vendedor ambulante, solteiro, R.G. n. 456.566, C.P.F. n. 454.234.433-22, residente à Rua 7 de Setembro, n. 134, em São José dos Pinhais-PR (39%). OBSERVAÇÃO: Não foram encontrados nos registros anteriores os nomes dos demais condôminos.

Cadastro n. 0374302943007-IN CRA.

Registro anterior: Transcrição n. 34.564, do livro 3-a, da Comarca de Caixa Prego (1o.); Transcrição n. 3.22, do Livro 3-A, deste Cartório (2o.); Transcrição n. 12.222, do Livro 3-B, da Comarca de Beleléu. OBSERVAÇÃO: Não foram encontrados os registros relativos às demais partes ideais que compõem a totalidade do condomínio.

R.1/M... Por escritura pública de venda e compra de 25 de julho de 1987, do Cartório de Notas de Miuano-PR, Livro 13, fls. 94, o condômino Antônio Oliveira vendeu sua parte ideal de 34% do imóvel matriculado a Seno Abravanel, brasileiro, maior, radialista, R.G. n. 16.666.777, casado com Deusa de Oliveira, brasileira, do lar, R.G. n. 1.989.098, com C.P.F. comum n. 190.098.999-67, casamento celebrado no regime de comunhão de bens em 14 de novembro de 1985, conforme pacto antenupcial registrado sob o n. 3.455, no 1o. Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, por Cz\$ 1.000.000,00 (hum milhão de cruzados). Eu,Laranjeira de Souza Brito, escrevente autorizado, datilografei . EuEngrácia de Mello, Oficiala Substituta, o conferi, subscrevi e assino em 25 de julho de 1987.

Pode-se facilmente verificar que a matrícula está correta, contendo todos os elementos que a Lei determina, omitindo, apenas, os nomes dos condôminos desconhecidos e seus respectivos números de transcrições aquisitivas. Não se erige o Registro, portanto, em dique contra a livre transmissão da propriedade, respeitado o direito que os condôminos adquiram com os seus respectivos registros e, ao interessado, usuário, dá, de pronto, um visual de que ela não pode referir os nomes dos demais condôminos. É o retrato fiel da realidade brasileira, com transporte, para o presente registrário, das falhas passadas. Não é ficção, não engana, não ilude. Reflete certeza.

Não é essa, entretanto, a orientação que se impôs aos registradores paulistas. Entendendo que a matrícula SÓ PODE SER ABERTA com todos os nomes de todos os condôminos, o E. Conselho Superior da Magistratura tem desagalhado recursos que lhe são endereçados, postulando abertura de matrículas idênticas à do modelo para propi-

ciar a seqüência registrária.

No exemplo figurado mencionamos três condôminos conhecidos e um percentual de domínio sem registro e sem indicação dos nomes respectivos.

Mas encontramos muitos casos em que a propriedade está pulverizada, na mão de dezenas ou até uma centena de proprietários, impedindo-se, com essa orientação, que mesmo entre condôminos haja transmissão, de forma a, pouco a pouco, ir-se diminuindo os condôminos. Impede-se a abertura de matrícula, impedem-se os registros de transmissões, de ônus, e o registro passa a não refletir a realidade, em respeito a uma orientação que se nos afigura legalista e formalidade ao extremo.

Por derradeiro, tratemos do último caso figurado em que a abertura da matrícula é impossível. Figuramos um a propriedade dividida entre 6 ou 8 condôminos. Um ou mais de um deles transmitiram, com anuência dos demais, partes certas e determinadas, operando-se uma divisão parcial e extinção parcial do condomínio. Outro dos condôminos, sem anuência dos demais, alienou também, como parte certa, sua parte ideal, descrevendo a parte transmitida. Todas as transmissões foram registradas.

De evidente que, nestes casos, não se tem mais a descrição do imóvel a ser matriculado, porque ele foi decomposto, desfigurado pelas alienações parciais, umas corretamente registradas (transcritas) porque a transmissão de um comunheiro, de parte certa, contou com a anuência dos demais, mas outras equivocadamente registradas (transcritas) porque o condômino não pode, sem anuência dos demais consenhores, alienar parte certa da coisa comum indivisa.

Não se tem descrição que se afine com a realidade do imóvel para se abrir a matrícula. Não se tem mais o todo, para ser matriculado. Não se tem elementos para conferir a descrição eventualmente apresentada pelas partes com o que seria o remanescente.

Em tais casos, por absoluta impossibilidade de se abrir matrícula, porque não se tem a descrição do imóvel, somente o recurso às vias judiciais possibilitará, em procedimento retificatório, apurar-se a exata descrição do remanescente.

1-Matricula e divisão

A divisão, como sabido é uma das formas de se extinguir o condomínio, que pode deixar de existir de varias outras formas. No procedimento da divisão que tanto pode ser judicial ou amigável, este instrumentado através de escritura pública o resultado final é a existência ou o nascimento de imóveis distintos correspondentes as partes em que decomposto o primitivo todo. Não se haverá de indagar aqui, por incabível neste trabalho quanto ao conceito de divisão, sua natureza jurídica, etc., senão que nos interessa apenas saber qual o procedimento registrário para que se resolva a forma de proceder quando ocorre a operação divisão.

Abre-se a matrícula, descrevendo-se a parte, isto é, o quinhão, uma das porções em que decomposto o todo, lançando-se o nome de todos os condôminos, isto é, os nomes daqueles que eram os titulares de domínio do todo dividido indicando-se ainda o n. do registro anterior, que tanto pode ser o n. do registro na matrícula (e nunca apenas o n. da matrícula), como o número da transcrição.

O registro da escritura pública de divisão

ou da folha de pagamento extraída no processo de divisão ou, ainda, da carta de sentença que ali tenha sido expedida se faz como R.1. Por escritura pública lavrada em tal data, em tal cartório, livro tal fls. tal, o imóvel da matrícula foi atribuído a fulano de tal já qualificado.

Com grande freqüência se encontram matrículas em que registrada divisão não se utilizam os cartórios da expressão atribuído, mas corriqueiramente se escreve que ficou pertencendo, expressão totalmente inadequada e cuja utilização nunca deverá ocorrer.

Uma questão que, nos primórdios da vigência da atual lei de registros públicos suscitou algumas dúvidas foi saber se, operada a divisão e apresentada a cartório a escritura pública ou o título judicial, era obrigatório o registro, claro que com a prévia abertura de matrícula de todos os quinhões, de todos os pagamentos ou, melhor dizendo, de todas as atribuições. Isto porque no velho Regulamento dos Registros Públicos o que se transcrevia ou se inscrevia eram os títulos, por inteiro, vedado que fossem parcialmente registrados, salvo quando, à evidência, contivesse ele imóveis situados em circunscrições imobiliárias distintas. Tanto que o nome do ato praticado no registro era transcrição das transmissões, isto é, cópia do título, ainda que resumidamente. Sustentava-se portanto que num mesmo ato se transcreviam todos os pagamentos.

No sistema cadastral introduzido com a matrícula, entretanto, matriculam-se os quinhões ou os imóveis em que dividido o todo o que pode ocorrer individualmente, isto é, à medida em que os ex comunheiros forem apresentando os seus títulos ao cartório de registro de imóveis. Isto significa que cada um dos comunheiros tem o poder de solicitar o registro exclusivamente do seu título, na matrícula do imóvel que lhe foi atribuído. Nem pode o Oficial exigir do condomínio que este seja compelido ao

pagamento do registro de todos os quinhões, o que muitas vezes até seria impossível, dada a existência de disputas longevas no procedimento divisório judicial. A lei atual, portanto, veio a facilitar a situação, pois cada um registra apenas o seu pagamento, ainda que, facultativamente e sem qualquer ônus para as partes possa o oficial desde logo matricular todos os quinhões, por comodidade e para abreviar o futuro registro dos demais quinhões.

Em procedimento administrativo da Comarca de São João da Boa Vista, entretanto, o Corregedor Geral da Justiça, acolhendo parecer de um Juiz Auxiliar que pontificou: " dado o sistema cadastral introduzido pela nova Lei de Registros Públicos não é mais possível registrar-se exclusivamente um quinhão em processo divisório, amigável ou contencioso, devendo ser registrados todos os quinhões simultaneamente".

Verifica-se de tais afirmações que, lamentavelmente, a técnica registrária nem sempre é bem compreendida, ou apreendida por aqueles que militam na área.

Não é demais recordar que no registro da divisão pode ser (e é conveniente que seja) indicado o valor de cada quinhão, assim como, em caso de torna ou reposição, se fazer remissão à sua ocorrência e ao fato de ter sido recolhido o imposto correspondente.

Dado que a Constituição Federal atribuiu aos municípios o imposto de transmissão inter vivos nos atos onerosos e aos Estados Membros aquele decorrente das transmissões gratuitas ou mortis causa é de se indagar a quem deve ser recolhido o imposto em casos de torna ou reposição.

Sabido que a divisão é meramente declaratória e não atributiva do domínio, a eventual torna ou reposição não decorre de ato propriamente negocial, no sentido de que as partes tencionem transmitir domínio e recebam

numerário em troca, mas a vontade dos condôminos está voltada para a extinção do condomínio e, muitas vezes, se torna impossível dividir o todo de forma igualitária, exigindo-se a reposição. Mas, havendo o pagamento em dinheiro, parece inarredável que se deva recolher o imposto para o município.

2- Matrícula e tombamento.

O instituto do tombamento, embora vetusto no direito, somente mais recentemente passou a acessar o registro imobiliário, quando se percebeu da necessidade de ser dada a mais ampla publicidade ao ato administrativo que o gera, para evitar que incautos viessem a adquirir o imóvel tombado e, visando à sua demolição para um empreendimento imobiliário se vissem repentinamente informados da impossibilidade de efetuar a demolição. O ato administrativo do tombamento é registrado no Livro 3 por inteiro, isto é, transcrito literalmente nesse livro, mas o que garante a publicidade é a sua averbação na matrícula, fazendo-se remissão ao registro que foi praticado no livro 3.

3- Matrícula e sequência numérica dos atos nela praticados.

O artigo 232 da lei de Registros Públicos estabelece que todos os atos praticados nas matrículas são numerados sequencialmente, quer sejam de registro ou de averbação, de tal forma que se iniciam os atos com o n. 1 e se vai ao infinito, pouco importando qual a sua natureza, isto é, se registro ou averbação. Nos primeiros dias da vigência da lei houve certa dificuldade para se entender que o legislador quis apenas estabelecer a sequência

numérica, distinguindo-se os atos pela letra maiúscula "A" ou pela letra maiúscula "R", mas atualmente, já decorridos quase 18 anos da vigência do novo texto, a matéria não comporta mais dúvida nem ensejaria referências, o que se faz apenas à guisa de rememorar os primórdios do novo sistema.

4- Restauração de matrícula extraviada ou destruída por agente mecânico.

Acredita-se que em todos os Cartórios do País já tenha ocorrido o extravio ou a destruição total ou parcial de matrícula, Xoque só não deve ter ocorrido nas serventias em que ainda se utilizam dos velhos livros ou dos livros de folhas soltas. Como a grande maioria, felizmente se utiliza do sistema de fichas, sabe-se que o extravio ou a destruição são possíveis, de tal forma que se há de criar um sistema seguro para a restauração.

Num primeiro passo havemos de reportar ao microfilme, que, sem dúvida ainda é o meio mais seguro de reprodução, ainda que, como se verificará em outro tópico já se cogite da utilização dos discos óticos. Não basta, entretanto, a cada ato de registro ou averbação que se pratique que se microfilme novamente a matrícula, com todos os documentos que geraram o ato ou atos nela lançados. É indispensável que se possa, através de um processo seguro, eficiente e rápido se atingir o microfilme, se localizar os rolos em que estão os documentos e a reprodução da matrícula que se pretende restaurar.

Antes do início da vigência da lei, em seminário realizado na CAPITAL DE SÃO PAULO, sugerimos que, num caderno com folhas numeradas de 1 ao infinito, ao lado do número, que corresponderia ao da matrícula, se fossem anotando as datas em que ela fora movimentada. Extraviada,

bastaria se verificar nesse livro as datas das movimentações para se localizar os rolos de microfilme e, no último, ter-se-á a matrícula extraviada, bastando, pois, reproduzi-la. Reproduzir-se-á a matrícula, copiando-se todos os atos praticados, surgindo, entretanto uma indagação. Quem assina os atos reproduzidos? E se o escrevente já deixou a serventia? E se faleceu? E se o antigo Oficial, embora aposentado não mantém um bom relacionamento com o novo titular, como proceder?

Nas oportunidades em que consultado para a solução de problemas dessa espécie, sempre orientei os cartórios no sentido de que a restauração se faça pelo titular, cabendo a este subscrever todos os atos restaurados e, o que me parece mais importante, que seja lavrada ou lançada uma averbação consignando-se que naquela data, valendo-se o Cartório de microfilme ou de outros elementos (cópia reprográfica arquivada), diante do extravio ou destruição total ou parcial da matrícula original, foi ela restaurada.

Parece desnecessária essa averbação, mas ela, em primeiro lugar é importante porque reflete a realidade, em segundo lugar porque já ocorreu de ter sido restaurada uma matrícula, assinados todos os atos pelo oficial atua, enquanto os anteriores, lançados na que se extraviou foram formalizados por vários escreventes. Um escrevente, que estava em disputa relativa a salários com o titular, denunciou a falsificação dessa matrícula à Corregedoria Geral da Justiça, gerando procedimento administrativo para apurar eventual responsabilidade do titular do cartório, o que não teria ocorrido se tivesse sido feita a averbação relativa à restauração operada.

Não deve ocorrer o extravio ou destruição eventual de matrícula, mas o ser humano é falível e, em consequência esses fatos ocorrem. Não há Juiz Corregedor que não compreenda o problema e certamente ninguém preten-

derá punir um oficial que restaurou uma matrícula, valendo-se dos dados de um sistema de segurança que tenha adotado e que, exatamente nestas oportunidades se revela eficiente.

A adoção do livro para o registro da movimentação das matrículas pode parecer a idéia de MAIS UM LIVRO. Entretanto, sem esse livro, somente a busca em todos os livros protocolo já encerrados e em andamento, desde a abertura da matrícula (cuja data se saberá pela consulta à data da matrícula de número imediatamente anterior) até a data atual, dia a dia, protocolização a protocolização, para se apurar essa movimentação. Desconheço as serventias que se tenham valido desse sistema, mas posso afirmar com segurança que no 14o. Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo o processo foi adotado e já prestou serviços, revelando-se eficiente, como poderá comprovar seu ilustre titular VIRGÍNIO PINZAN.

5- Matrícula inexistente

Não é incomum que os escreventes ou auxiliares, no momento de efetuar a numeração das matrículas eventualmente, pulem um número. Se o fato é percebido no mesmo dia será sempre possível abrir-se a matrícula com o número que foi pulado, mas se ele só é verificado no dia posterior ou muito tempo depois, como proceder? A solução encontrada é inserir-se uma ficha em branco, de matrícula, com o n. omitido, sem a prática de nenhum outro ato que não uma averbação que o oficial fará consignando que, por erro evidente (art. 213, parágrafo primeiro da Lei de Registros Públicos, deixou de ser aberta a matrícula com aquele número, inexistindo imóvel matriculado. A Colocação da ficha em branco com a averbação será a todo o tempo o comprovante da inexistência da matrícula e nunca se terá a

idéia de um extravio.

Admitamos, para argumentar, que não se tenha omitido apenas um número, mas por erro de numeração tenha o Cartório "pulado" muitos números. Assim a última matrícula tinha o n. 8.059 e se saltou para 9.060. O fato só vem a ser percebido alguns dias depois. O procedimento adotado será o mesmo antes indicado. Evidentemente, não serão inseridas 999 fichas todas elas com a averbação relativa à inexistência do número, mas apenas uma matrícula em que será feita uma única averbação dando publicidade ao erro.

6- Matrícula e forma de se praticarem os atos

Após a abertura da matrícula cumpre, como regra, a prática de um ato de registro ou de averbação. A lei não estabeleceu formas rígidas para a escrituração dos atos de registro ou de averbação. Nem as estabeleceu, cabendo, portanto, ao oficial escolher a redação que dará aos atos que pratica. A esse propósito, trabalho singelo mas muito oportuno foi apresentado por Peri Carlos Pael Lopes ao 110. Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Campo Grande, quando chamou a atenção dos registradores para a necessidade de esses atos serem praticados com estrita observância do vernáculo, ponderando ainda que a escrituração deve ser simples e objetiva. Recomenda-se o exame desse trabalho, pois sem dúvida a linguagem é o instrumento de trabalho dos registradores.

Dispõe o art. 231 da Lei de Registros Públicos que os registros (incluindo-se as averbações devam ser feitos em FORMA NARRATIVA, afastando-se a prática, ainda utilizável de se praticarem os atos com os destaques "transmitente" a "adquirente", "forma do título" "data do

título", etc.

Não é demais recordar que os atos lançados nas matrículas não o são nem podem ser através de CERTIDÃO, pois na matrícula não se certifica, mas se registra ou averba. Indevido, portanto, que se proceda, ao averbar uma construção com os seguintes termos: certifico e dou fé que no imóvel desta matrícula foi edificada uma casa que tomou o n. 156, tendo sido apresentado o "habite-se" expedido pela Prefeitura Municipal e o CND do INSS n. 789876 que ficou arquivado no Cartório.

Conforme está expresso no art. 231 da Lei de Registros Públicos narra-se o ato, isto é, em se tratando de negócio jurídico (venda e compra, dação em pagamento, doação, indicando-se o título que o origina, a sua procedência, notarial, judicial, particular, etc. a data em que formalizado, o valor, quando existente e o nome qualificação completa das partes. Nesse passo, considerando as transmissões, os que alienam, transmitem, já estão previamente qualificados ou na abertura da matrícula ou no ato do registro do seu título aquisitivo, de tal sorte que é perfeitamente válido consignar: os proprietários acima qualificados..... o imóvel para (nome do adquirente e sua qualificação).

7- Cancelamento de matrícula

A matrícula, a rigor, só pode ser cancelada em virtude de decisão judicial transitada em julgado, à vista de mandado que expressamente o determine, tendo em vista o que dispõe o art. 250, I, da Lei de Registros Públicos, em harmonia, ainda com o que preceitua o art. 259 do mesmo Diploma. Em muitos julgados os Juízes, por inadvertência, ao determinar o cancelamento de ato de registro, determinam, também, o cancelamento da matrícula. Há

necessidade de distinção a respeito, pois o ato de se abrir a matrícula não dá nem retira direitos, não os modifica, não os extingue. Se a nulidade é do registro, este apenas deve ser cancelado; se é da averbação, apenas ela deve ser cancelada, não sendo necessário nem prudente que se cancele a matrícula, especialmente considerando que no Livro 3 já foi feita remissão à sua abertura, remissão que, se cancelada a matrícula deverá, também ser cancelada. E se o cancelamento foi conseqüente de decisão que reconheceu a anulabilidade do ato praticado, qual a razão de se cancelar o ato meramente cadastral da matrícula, se posteriormente podem se seguir atos válidos? Diferentemente se procede quando a sentença entende que aquela matrícula é nula, não deveria ter sido aberta, porque, por exemplo, se referia a uma parte ideal do imóvel e este não pode sua matrícula aberta à falta da localização de todos os condôminos e da indicação dos respectivos registros de aquisição.

Determinar apenas o cancelamento dos atos invalidados pela sentença transitada em julgado é o correto, reservando-se o cancelamento da matrícula apenas quando a decisão se refere ao ato de matricular propriamente dito.

A propósito, a Lei de Registros Públicos, no art. 233, II e III, o legislador cometeu grave erro técnico, pois em tais casos o que se vê fazer é ENCERRAR a matrícula e não cancelá-la, pois o cancelamento traz consigo a idéia de invalidade.

Poucos são os tratadistas que apontam essa falha do legislador. Mas, na prática a teoria é outra e, em São Paulo, desde o início da vigência da Lei de Registros Públicos, foram os registradores orientados para, nos casos previstos no art. 233., II e III citado, fazerem a averbação do ENCERRAMENTO DA MATRÍCULA ou simplesmente, ao final do ato praticado e que gera esse encerramento, de-

clará-lo.

8- Duplicidade de matrícula do mesmo imóvel.

Pode ocorrer que, por inadvertência, se tenha no Cartório duas matrículas do mesmo imóvel, o que acontece, por exemplo, quando se abre uma matrícula para registrar uma penhora e o encarregado de fazer a averbação ou remissão indicando na transcrição, que o imóvel foi matriculado. Posteriormente, é apresentado um título para registro e se abre nova matrícula do mesmo imóvel, efetuando-se o registro. Em outros casos, comuns em lotes de loteamentos, abre-se a matrícula e registra-se um compromisso. Posteriormente, é apresentada uma escritura de venda e abre-se nova matrícula, registrando-se o novo título. Temos, diante do quadro descrito, portanto, duas situações diferentes, que cabe distinguir para os efeitos práticos da correção do erro.

Num primeiro caso temos duas matrículas do mesmo imóvel, devendo ser encerrada uma delas, através de ato de averbação. Nesta oportunidade, sempre entendi que se encerra a matrícula de número mais alto ou a que foi aberta posteriormente, pois esta sim decorreu do erro. Transportam-se os atos que nesta tenham sido praticados para a primeira, de número mais baixo, o que constará da averbação e encerramento. Esta pode ser assim redigida: Proceda-se a esta averbação para consignar que, tendo sido, em --- de -----de 1.9___. aberta sob o n. ----- a matrícula deste imóvel, a presente matrícula decorreu de erro evidente, nos termos do art. 213, parágrafo primeiro da Lei de Registros Públicos e, tendo sido, nesta data, transportados para a mesma (Matrícula n -----) os atos acima praticados, averba-se o encerramento desta.

Entretanto, a outra hipótese, o que se tem é duplicidade de matrículas, mas com a existência de direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel. O oficial não pode, de ofício, cancelar quaisquer dos atos praticados, dado que os poderes que a lei lhe confere não se estendem a tanto. Deverá, obrigatoriamente, comunicar os fatos ao Juízo Corregedor Permanente, para as providências cabíveis.

Em São Paulo, através da Portaria Conjunta 1/88, das Varas de Registros Públicos, foi determinado que, concomitantemente à comunicação, o Oficial efetue averbação bloqueando as duas matrículas, o que tornará público a existência dos direitos reais contraditórios, ao menos até que haja provimento jurisdicional a respeito.

9- Matrícula e bloqueio

É sabido que os atos de registro, como os demais atos administrativos, exige que o agente seja capaz ou competente, que o ato seja lícito e o objeto não seja defeso em lei. Assim, quando, eventualmente, o registro (transcrição, inscrição ou averbação) é feito em circunscrição imobiliária incompetente, ele é nulo, não podendo, portanto, produzir efeitos. Se o imóvel não se localiza naquela circunscrição imobiliária ou comarca, ali não podem ser praticados os atos de registro que lhe digam respeito. Entretanto, muitas vezes em decorrência de dúvidas sobre a exata divisa de dois municípios ou circunscrição imobiliárias dentro de uma mesma comarca, se inscreveu ou transcreveu título relacionado com imóvel subordinado a outra circunscrição. A declaração de nulidade desse registro, pela incompetência do Oficial (em ambos os sentidos?) prejudicaria o adquirente ou, melhor situando, o titular do direito transcrito ou inscrito, que deverá levar o tí-

tulo ao registro competente, revalidando-o ou obtendo novo registro, arcando com os custos (custas e emolumentos) devidos por esse novo ato . Visando a evitar esses prejuízos para os interessados, que nenhuma intervenção tiveram na prática do registro em circunscrição incompetente, o então Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos entendeu melhor e mais conveniente que se averbasse o bloqueio ou trancamento do ato em questão, expedindo-se certidão a respeito, juntamente com a certidão de propriedade, de forma a permitir a continuidade dos atos registrários na circunscrição competente. A essa averbação que declara a manutenção do ato de registro apenas para continuidade se denominou inicialmente de trancamento e, mais modernamente, de bloqueio. Não tem ela previsão legal, senão que fruto do bom senso do Magistrado, ensejando que ela se fizesse, também quando haja direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, para a necessária publicidade. Essa averbação, portanto, não será encontrada entre os doutrinadores, mas, sem dúvida tem prestado relevantes serviços e concorrido para que haja maior segurança ,além de alertar terceiros de boa fé que pretendam negociar com os titulares dos direitos que se encontram em contradição.

10- Matrícula de imóvel situado em 2 ou mais circunscrições imobiliárias.

Quando um imóvel fisicamente se situa em área dividida entre duas circunscrições imobiliárias distintas, da mesma ou de comarcas diferentes, diz o art. 169 da Lei de Registros Públicos que ele será matriculado em ambas (ou em 3 se assim ocorrer). Entretanto, embora o texto da lei seja claro (confira-se o art. 169, II da Lei, considerando que no capítulo destinado à matrícula, a lei omite preceito relacionado com essa possibilidade, alguns têm entendido que em cada circunscrição se abre matrícula

DA PARTE DO IMÓVEL QUE SE SITUA NA CIRCUNSCRIÇÃO. Essa interpretação se afigura totalmente equivocada, especialmente considerando o princípio de que a cada imóvel deve corresponder uma única matrícula e, assim, não se pode, conjugando o art. 169, II com o art. 176, I e II, n.3, matricular PARTE do imóvel, desfigurando-o no registro quando, juridicamente, ele é um só. A Matrícula, portanto, conterà a descrição do imóvel, por inteiro, em cada uma das circunscrições imobiliárias. Todos os atos relacionados com esse imóvel, quer de registro, quer de averbação, deverão ser levados aos dois Cartórios e lançados nas duas matrículas, que entretanto, são do mesmo imóvel.

11- Matrícula de imóvel precariamente descrito.

O art. 176 da Lei de Registros Públicos estabelece os requisitos para a matrícula, entre os quais, no n. 3 do inciso II consta a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontação, localização, área e denominação se rural ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver.

Resulta, portanto, indisputável que o legislador, a exemplo do que já se fazia ao tempo do revogado Regulamento dos Registros Públicos, pretendeu que a descrição do imóvel seja a mais detalhada possível. Entretanto, ainda que aquele Regulamento contivesse dispositivo idêntico, não se pode perder de vista que com o sistema agora implantado se tornou muito mais importante a descrição do imóvel. Como proceder, entretanto, se a descrição constante de transcrições antigas se apresentam bastante precárias no que diz respeito à identificação do imóvel.

Na verdade, tais descrições encontradas

aos milhares em qualquer serventia das antigas, foram fruto da omissão de tabeliães, escreventes, Oficiais e de Juizes, que as permitiram, fizeram ou toleraram. Estabelece o art. 252 da Lei de Registros Públicos que o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos. De tal sorte que exigir-se prévia retificação da transcrição como condição para matricular o imóvel e prosseguir nos registros dos títulos com ele relacionados é, antes de mais nada, negar eficácia ou efeitos a um registro, contra a expressa referência da lei. Por outro lado o alto custo social das retificações, dada a necessidade, para acerto das descrições; para a inclusão de medidas perimetrais e área dos imóveis, exige a intervenção judicial, nos termos do art. 213, parágrafo 1o. da Lei, o que leva à contratação de advogado, ao pagamento das custas do processo, das despesas com oficial de Justiça, cartas precatórias e, em grande parte dos casos, com peritos e toda a sua equipe (topógrafos, desenhistas. etc). Assim, se a transcrição, em que o imóvel está precariamente descrito tem validade, pode e deve ser aberta a matrícula com essa descrição falha, em atenção ao que preceitua o citado art. 252. Não se aplique, entretanto, a mesma conclusão quando o que se pretende é abrir matrícula de PARTE de um imóvel que está precariamente descrito, pois, em tal hipótese, exige-se a prévia retificação da transcrição para se apurar a descrição correta do todo, satisfazer o requisito da especialidade objetiva de forma a permitir o desmembramento. Este só é possível quando conhecida a descrição do todo e de forma a permitir o enquadramento da parte que se pretende seccionar. A propósito não se pode esquecer o trabalho do eminente Magistrado dr. Ricardo Henry Marques Dip publicado na Revista de Direito Imobiliário n. 22, pg. 54 e apresentado ao Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis realizado em Foz de Iguaçu, no ano de 1.987. Nesse estudo o Juiz paulista esclarece detalhadamente quais as

razões da exigência da perfeita caracterização do imóvel para possibilitar a retirada, segregação ou desmembramento.

Válida a transcrição, a matrícula deve ser aberta mesmo com descrição precária do imóvel transcrito pois entendimento diverso seria negar eficácia à transcrição, contrariando a Lei (art. 252 citado).

12- Matrícula do todo com averbação de desmembramentos parciais feitos anteriormente.

No início da vigência da Lei de Registros Públicos foi muito comum a apresentação ao registro de títulos relacionados com remanescentes de imóveis, dados sucessivos desmembramentos daquele que estava primitivamente transcrito. A ausência da descrição desse remanescente, quer no título, quer nos livros registrários, levou muitos registradores a abrir matrícula do imóvel como constava na transcrição primitiva e, logo em seguida, praticavam uma ou mais de uma averbação, relacionando que, por força de tais transcrições (cujos números imóvel matriculado. Evidentemente, quando aberta matrícula em tais condições, ela se referia a um imóvel NÃO MAIS EXISTENTE e que, em consequência não poderia mais ser matriculado. Entretanto, já tive oportunidade de dialogar com Oficiais que assim procederam e sustentam a regularidade de sua atuação e, para maior espanto, até mesmo Juízes afeitos à área sustentaram essa possibilidade. O que se matricula é o imóvel, afirmação cansativamente repetida. Se o primitivo imóvel não mais existe, porque desfigurado por vários parcelamentos, ou até mesmo por um só desmembramento, irregular que a matrícula o retrate como estava descrito na transcrição e antes da segregação. Decididamente, a parte (do primitivo imóvel) que se matricula não pode ter a mesma descrição do

todo.

Essa prática foi, também adotada para os casos em que havia extinção parcial de condomínio, com um dos condôminos alienando, COM A ANUÊNCIA DOS DEMAIS, sua parte ideal, mas caracterizada, localizada no espaço. Abriram-se matrículas, descrevendo-se o todo e averbando-se que pela transcrição n. tal ou pela matrícula n. tal uma parte do todo já fora transmitida a terceiro. Procedimento irregular, igualmente, que deve ser evitado.

13- Matrícula e remanescente.

Nos primeiros tempos da vigência da Lei, os estudos que fizemos com vários Oficiais de Registro de Imóveis, entre os quais o Mestre Elvino Silva Filho, este aventou a conveniência de se exigir, quando ocorressem desmembramentos, que nos títulos transmissivos de partes do todo, viesse a descrição do remanescente, para que essa descrição fosse averbada na matrícula, permitindo, assim, seguro controle da disponibilidade. Assim acolhida a sugestão, transformou-se ela em um dos artigos dos Provimentos que fizemos baixar para orientação quando do início da vigência da Lei. Entretanto, a prática mostrou a inadequação do que se pretendia. Em primeiro lugar a averbação da descrição do remanescente do imóvel matriculado após um desmembramento a nada levava, contrariava a lei, uma vez que o remanescente deveria merecer outra matrícula, já que de outro imóvel se tratava. Em segundo lugar admita-se que o titular do remanescente alienasse mais uma porção e que o adquirente não apresentasse seu título ao registro, sobrevindo um terceiro título em que o proprietário descreveria um remanescente inexistente no registro, sem condição de o Cartório efetuar qualquer conferência ou verifi-

cação da adequação da descrição. Assim, nessa parte, o Provimento foi revogado, mas muitos dos que conheciam o primeiro provimento não tiveram conhecimento de sua alteração e continuaram a exigir, sempre, das partes, a descrição do remanescente.

14- Matrícula e servidão.

A servidão pressupõe a existência de dois imóveis, de proprietários distintos. É direito real na coisa alheia. A servidão é predial, de forma que sempre temos um prédio (imóvel) serviente e um ou mais de um que são dominantes. A servidão é, portanto, REGISTRADA na matrícula do imóvel serviente, sendo AVERBADA na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) dominantes. Se se trata de uma servidão de passagem, por exemplo, que atinja parte certa e determinada do imóvel matriculada, essa parte onerada deve ser descrita no registro da servidão, sendo irregular a abertura de matrícula para essa parte, já que se trata de ônus e não de desmembramento. Se são vários os imóveis dominantes, a averbação a respeito do registro da servidão será feita em todos eles e na do prédio serviente, quando do registro da servidão será feita referência a todas as matrículas de todos os prédios dominantes. Admite-se que, em sendo um dos imóveis dominantes ainda objeto de transcrição, a averbação da sua situação de dominante seja feita à margem da transcrição, não se podendo impor a abertura da matrícula, ainda que desejável.

15- Matrícula e desapropriação.

Sabe-se que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade. Pode ser amigável, caso

em que se formaliza, se instrumenta através de escritura pública ou, ainda judicial, quando se apresenta ao registrador a carta respectiva, de desapropriação, muitas vezes rotulada como carta de adjudicação. Nunca, entretanto, mandado, que mandado não é instrumento hábil a instrumentar a transmissão do domínio. Quando o legislador quiz que o mandado fosse o título, assim determinou expressamente, como no usucapião.

Dada a sua natureza jurídica, a originalidade da aquisição, em que não se exige a vinculação ao antigo proprietário, nem que haja relação entre o antigo titular de domínio e o poder público expropriante, para o registro da desapropriação, amigável ou judicial, abre-se a matrícula, descrevendo-se o imóvel desapropriado. Indica-se o nome do proprietário do mesmo, assim como o registro de seu título aquisitivo, se for possível fazê-lo. Com efeito, em muitos casos o cartório não consegue esses elementos, quer porque a carta é omissa, quer porque, nas buscas que necessariamente efetua a respeito, não tem sucesso.

Muitas vezes se indaga como proceder se o imóvel desapropriado tem maior área do que aquele transcrito ou registrado em nome do particular atingido pela expropriação. Nada impede o registro da carta de desapropriação, matriculando-se o imóvel desapropriado. Na transcrição faz-se averbação a respeito e o mesmo se procede se parte do todo desapropriado (pois essa se refere a uma área maior) estiver matriculado. Não tem incidência, para o registro da desapropriação, o art. 225, parágrafo segundo da Lei de Registros Públicos, tendo em vista a natureza jurídica de tal aquisição.

O que há sempre o Cartório de fazer é segura pesquisa, para verificar da existência de registro daquele imóvel expropriado, para as averbações de controle.

Outra cautela que devem as serventias ado-

tar é o maior cuidado quando se tratar de desapropriação não do domínio, mas de servidão. Em tais casos o registro se faz na matrícula do imóvel em que se encarta a servidão desapropriada, sendo equívoco frequente abrir-se matrícula da faixa que suporta a servidão. Apurado que assim se agiu, por equívoco, cabe ao Oficial corrigir o erro, dando aquela matrícula como aberta irregularmente e transportando para ela o registro da desapropriação da servidão.

Questão que ganha relevo e deve ser anotada é o fato de, eventualmente, numa mesma carta de desapropriação ou de adjudicação se publicizar que o Poder Público desapropriou mais de um imóvel. Em tais casos, presente ainda o princípio da unitariedade da matrícula, devem ser abertas tantas matrículas quantos sejam os imóveis desapropriados. Nem por ser forma originária de aquisição da propriedade pelo órgão expropriante, nem por ser um único título, havendo mais de um imóvel devem ser abertas tantas matrículas quantos sejam os imóveis.

Caberá sempre ao Cartório verificar, em casos de desapropriação parcial a existência de remanescente, para a corresponde averbação na transcrição ou matrícula da parte desapropriada, para efetuar a averbação a respeito. O ideal seria, como certa feita propuzemos, que em todas as desapropriações parciais, ao menos de imóveis urbanos, em havendo remanescente fosse ele descrito e caracterizado na carta para evitar que o cidadão, que perdeu parte de sua propriedade, fique anos aguardando a justa indenização ainda deva ir a Juízo para, através do procedimento de retificação, apurar o remanescente e poder vê-lo matriculado. O perito do Juízo, em tais averbações, sempre terá condição de descrever o remanescente, o que evitaria esses procedimentos, demorados e custosos.

Ao imóvel corresponde uma matrícula. Eventuais deficiências de sua descrição ou a necessidade de correção, amparada no art. 213, parágrafo 2o. da Lei de Registros Públicos, uma vez deferida pelo Juiz e transitada em julgada a sentença, acessa o registro através de MANDADO (e nunca ofício). As retificações são averbadas. Na matrícula, em regra, se praticam outras averbações retificatórias, cabendo, portanto, distinguir aquelas que atingem a descrição do imóvel das outras, que ou dizem respeito às pessoas (qualificação, nome, estado civil) ou a outros atos registrados (transcritos ou inscritos). Assim, ou temos retificação da própria matrícula ou dos atos de registro (em sentido amplo) nelas praticados. Quanto a tais retificações, como as demais, podem ser feitas pelo próprio Oficial, quando, "verbi gratia", o erro foi evidente ou em cumprimento a mandado judicial ou, ainda, quando a requerimento da parte, instruído de documento hábil. Tais modificações são introduzidas através de averbações, que são, como sabemos, anotações complementares, esclarecedoras de atos de registro em sentido estrito (transcrição ou inscrição). Averba-se a modificação, indicando-se em que ela se fundamenta, se em requerimento da parte, instruída de que documento, se de ofício ou, por fim, se em cumprimento a mandado, hipótese em que se deve indicar a data da sentença, o Juízo que a proferiu, a sua data e a circunstância de ter transitado em julgado.

O Juízo competente para as retificações é o da situação do imóvel, ainda que ele não esteja ainda transcrito ou matriculado na atual circunscrição imobiliária. Em tais casos, deferida a retificação, o Juízo expede mandado ao Oficial da circunscrição onde está o registro (ou a matrícula) retificando que, para cumprí-lo deve solicitar o CUMPRA-SE do Juiz de sua comarca, aplicado, por analogia o art. 109, parágrafo 5o. da Lei de Registros Pú-

blicos.

Admita-se, para argumentar, que o Oficial receba mandado expedido por Juízo absolutamente incompetente determinando a retificação de um imóvel. Como deve proceder? Por exemplo, em um processo de inventário, o Juízo de família expede o mandado determinando retificação de registro. Em tais casos, a meu aviso, o oficial deve prenotar o mandado e devolve-lo ao Juízo que o expediu, informando-o da impossibilidade do cumprimento por se tratar de ordem emanada de Juízo incompetente. Veja-se que nesse procedimento deve o Oficial atuar com bastante cautela, para, eventualmente, não deixar de atender a um mandado que apenas aparentemente tenha sido expedido por autoridade judiciária incompetente. Muitas vezes o Juízo é competente mas a retificação foi determinada em procedimento inadequado, o que deve, também levar à recusa do cumprimento do mandado.

17- Matrícula de imóvel inferior ao módulo - fração mínima de parcelamento.

Sabemos que, em princípio, não deveria existir matrícula de imóvel inferior ao módulo, fração mínima de parcelamento de imóvel rural. Entretanto, na prática, a teoria é outra e podemos alinhar alguns exemplos em que não pode o Oficial deixar de abrir matrículas nessas condições, a saber:

a)- imóvel que antes da vigência do Estatuto da Terra já existia como unidade imobiliária distinta;

b)- imóvel doado ou destinado a equipamento público ou comunitário, cujo desmembramento, por importação violentação do módulo, foi, entretanto, autorizado pelo INCRA;

c)- Imóvel nascido de um ato de império do

Poder Público que, desapropriando parte de um imóvel rural para, "verbi gratia", abrir uma rodovia, deixa, de um dos lados dessa estrada uma pequena porção que, por sua área, é inferior à fração mínima de parcelamento. O que o legislador vedou foi a geração, por ato da parte, de imóveis rurais inferiores ao módulo, mas no caso, a existência de um imóvel em tais condições decorreu de ato de império.

d)- imóvel que foi alienado por escritura pública antes do advento do Estatuto da Terra, sem ter sido o título levado a registro, mas que o INCRA autoriza a transmissão, reconhecendo a validade do ato jurídico formalizado por escritura pública anterior.

18- Matrícula e Indicador Real

Todos os imóveis matriculados devem constar, obrigatoriamente do Indicador Real e este, segundo se sabe, poderá ser escriturado nos Livros, em Livro de Folha solta ou ainda, pelo sistema de fichas, sendo este último o sistema mais utilizado no País. A indicação real é estática, tendo em vista que uma vez feita, nela não se faz qualquer alteração, nem mesmo para indicar as mutações subjetivas ocorridas no imóvel. Apenas quando haja alteração do nome da via pública se abre nova indicação nesse livro, com remissões recíprocas.

Baseado nestas circunstâncias, antes do início da vigência da Lei ora em vigor, Francisco Casemiro Martins Ferraz, de saudosa memória, em seu Livro o Registro de Imóveis pelo Sistema de Fichas orientava em que o Indicador Real poderia ser escriturado através do arquivamento, no fichário a esse fim destinado, de uma cópia da matrícula, já que esta continha a descrição integral do imóvel e o n. da matrícula. Desconheço se esse sistema, por ele idealizado, funcionou na prática e se foi mantido

por seu sucessor. O que importa realçar, no caso, é a necessidade de que todas as alterações na matrícula, que importem em modificação do imóvel a que ela se refira, devam ter reflexos no Indicador Real, para que este se mantenha atualizado e perfeito, possibilitando segurança nas buscas efetuadas. Sabe-se da grande dificuldade na elaboração da indicação real de imóveis rurais e, mais recentemente, fomos assaltados por uma curiosa questão. Em determinada Comarca do Estado de São Paulo, o Juiz ao efetuar a correição, instado pelo novo titular do Cartório, entendeu totalmente equivocada a escrituração do Indicador Real, especialmente considerando que grande parte dos imóveis rurais estavam classificados em fichas, na letra "I". Instaurou (com outros motivos) processo administrativo contra o antigo oficial e, ao defendê-lo indaguei dele a respeito. A informação, singela, em princípio chocou, mas diante da realidade, vi que nenhuma irregularidade ocorria.

Com efeito, as indicações reais de imóveis rurais eram feitas através dos nomes das fazendas, dos sítios e classificadas na ordem alfabética dos nomes dados aleatoriamente por seus titulares. Entretanto, em vários casos, os imóveis rurais estavam sem denominação e em suas descrições não haviam elementos, acidentes geográficos, rios, estradas, que permitissem sua utilização para a elaboração da indicação. Estas se limitavam à singela descrição, com dados retirados e copiadas das matrículas. Como classificar tais fichas? Evidentemente que deveria o oficial encontrar um critério e o encontrado foi classificar todas as fichas dos imóveis rurais em tais condições na letra "I", como poderia ter adotado qualquer outro critério...

Gostaria de saber que forma utilizar para a classificação em tais hipóteses.

19- Tipos de matrícula

Ninguém desconhece que a Lei de Registros Públicos trouxe enorme avanço ao criar a matrícula, - o fólio real como base do sistema registrário introduzido no País a partir de 1.976. Entretanto, não ficou o legislador apenas nesse detalhe, senão que, pela primeira vez tivemos no País uma lei inteligente, reconhecendo as diferenças regionais existentes e, no caso, distinguindo as grandes serventias das pequenas. Possibilitou o legislador que continuassem os oficiais a se valer dos pesados livrões, antes destinados às transcrições e inscrições, para neles serem lançadas as matrículas. Paralelamente, possibilitou a utilização dos livros em folhas soltas, a serem escrituradas mecanicamente, com o emprego da máquina de datilografia e, foi mais longe, permitindo, no registro imobiliário e só nele, que os registros dos livros 2 e 3 fossem feitos em fichas.

Esta última inovação teve o condão de permitir que, nas serventias de médio e grande portes, vários escreventes, ao mesmo tempo, trabalhem em matrículas. O grande Mestre AFRÂNIO DE CARVALHO sempre foi um crítico dessa forma de se praticarem os atos, temeroso de que o extravio, por ato de funcionários, dolosa ou culposamente ocorrido se visse facilitado. O atual Ministro do Supremo Tribunal Federal, que ao tempo da elaboração da Lei de Registros Públicos era Procurador Geral da República manifestou sua grande preocupação ao tempo do início da vigência da Lei quando, presente ao Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis realizado em Araxá, proferiu palestra a respeito do assunto. Tivemos oportunidade de, nessa ocasião, trocar idéias a respeito, quando tive a felicidade de informá-lo de que as preocupações a respeito não se haviam concretizado, a respeito, dado que os Oficiais sempre encontraram a forma mais segura para a conservação de tais

fólios.

Sabidamente o legislador não impôs modelos rígidos para a instrumentação das matrículas, dando liberdade ao registrador, do que decorre encontrarmos vários tipos de matrículas, isto é, vários formatos, tamanhos distintos, como também diferenças na forma de escrituração.

Como anexo deste trabalho estamos apresentando um modelo de matrícula, de que se valem quase todos os Cartórios da Capital de São Paulo e cópia, extraída de um de seus muitos trabalhos, do modelo idealizado por Elvino Silva Filho, titular do 1o. Registro de Imóveis de Campinas e, por derradeiro, até por curiosidade, transcrevemos uma matrícula extraída do livro de ANTONIO PAU PEDRON, registrador Espanhol, denominado Curso de Practica Registral, ediciones ICAI, págs. 185 e segs.

20- Matrícula e domínio útil

O instituto da enfiteuse, embora criticado por todos os civilistas, tendo sido proposta, inclusive a sua extinção no anteprojeto do Código Civil que dormita há longos anos no Congresso Nacional, ainda tem, no País inteiro, larga aplicação e são incontáveis os Cartórios que se têm visto a braços com ele.

Aqui não consideraremos a natureza jurídica da enfiteuse, forma de constituição, extinção, etc., bastando, para os fins a que se destina este trabalho que ele seja considerado um direito real na coisa alheia.

Como tal, aberta a matrícula, seriam para ela transportados, por averbação o nome e a qualificação do titular do domínio útil, com a indicação do seu registro no antigo livro 4, prosseguindo-se na prática dos atos

que se seguissem. Entretanto, o que é muito comum é a falta de atos de registro relacionados com a enfiteuse, o que gera omissões a permitir esse transporte. Na prática, muitas vezes, nas transcrições estava consignado que se tratava de terreno ou de imóvel foreiro, sem qualquer outra indicação e sem qualquer registro da enfiteuse no Livro 4 e, em muitas oportunidades tivemos ensejo de verificar que nem mesmo havia condições de se apurar quem seria o titular do domínio direto.

Tem ocorrido, com freqüência, que Igrejas postulem, dos Juízos Corregedores Permanentes a inserção, nos registros, de que são as titulares do domínio direto, muitas vezes sem indicar e sem possibilitar a localização, pelos Cartórios, do registro de seus títulos de aquisição. Em procedimento dessa espécie, em São Paulo, a Corregedoria Geral da Justiça determinou que o Cartório efetuassem as pesquisas para a verificação da correção dessa afirmação e só lançasse nas matrículas a referência ao fato de se tratar de terreno foreiro quando e se, apurasse a ocorrência com absoluta segurança.

Dada a redação do art. 230 da Lei de Registros Públicos, a existência de elementos registrários seguros a respeito da enfiteuse deverá levar a que seja feito o transporte, por averbação, de sua existência.

A importância da verificação e do transporte está na segurança e certeza que o registro deve espelhar, cuidando sempre o Oficial de verificar o pagamento do laudêmio nas transmissões do domínio útil. A propósito, vale lembrar que eventual resgate do aforamento será feito por averbação na matrícula.

Em Encontros Regionais do IRIB tem sido farto o "pinga fogo" em indagações relacionadas não propriamente com a enfiteuse, mas quanto a um procedimento lamentavelmente adotado, em larga escala, no País, especialmente nos Estados do Norte, mediante o qual determina-

da pessoa, não detendo o domínio, mas apenas posse de um terreno, fazer a sua "entrega" à Prefeitura Municipal para que esta conceda as cartas de aforamento de lotes, buscando-se com essa prática totalmente irregular conferir domínio a terceiros, originando-se a concessão de quem, igualmente, nunca foi proprietário e a pedido daquele que, por sua vez, era mero posseiro... A orientação dada tem sido no sentido de que esta prática é totalmente irregular e que os registradores não devem aceitá-la.

21- Matrícula e transação

Afirma-se com grande freqüência que a enumeração dos atos passíveis de registro elencados no art. 167, I, da Lei de Registros Públicos é exaustiva "numerus clausus", devendo, em consequência ser recusados títulos cuja nomenclatura não esteja alí elencados. Entretanto, em muitas ações movimentadas em Juízo, as partes fazem composições, a que se dá o nome de transação, com arrimo no art. 1.025, do Código Civil, de forma a que, nos próprios autos, um imóvel se transfere, do proprietário para a outra parte na ação. Em consequência, homologada a transação, recolhido o imposto de transmissão, o Juízo expede um documento, em regra, carta de sentença, para possibilitar o registro daquela transmissão. Já se viu contestada a possibilidade de registro sob o fundamento de que a transação não está prevista no art. 167, I, da Lei citada, o que constitui equívoco a ser evitado, especialmente considerando o que preceitua o art. 221, n. IV dessa Lei. Apenas cabe ao Oficial verificar da regularidade formal do instrumento público judicial que lhe é exibido, assim como o recolhimento do imposto incidente sobre a transmissão.

22- Matrícula e loteamento

Sabemos que ao tempo do Decreto Lei n. 58/37. que disciplinava o parcelamento dos imóveis urbanos e rurais, o loteamento era inscrito no Livro 8, chamado de registro auxiliar, porque complementava os demais livros. Na vigência da atual Lei de Registros Públicos, entretanto, o loteamento, após a tramitação do processo, depois da publicação dos editais, decorrido o prazo legal sem impugnação, deve ser registrado na matrícula do imóvel loteado. O ato de registro não oferece maiores dificuldades, cuidando o Oficial, entretanto, para que dele não constem uma série de dados sem necessidade, nem sejam omitidos dados essenciais. A mim sempre pareceu que basta referir o nome do loteamento, a aprovação pela Prefeitura Municipal, o n. de quadras e de lotes (total) assim como referência ao total de metros quadrados destinados - a) abertura de vias públicas, b) áreas institucionais, c) áreas verdes. Aler-to, ainda, que nos termos do art. 18, V, da Lei n. 6.766/79. necessariamente o loteador deve executar as obras de infra estrutura exigidas pela legislação municipal. Se as executou anteriormente ao registro a circunstância deve constar do corpo do registro do loteamento; se não as executou, necessariamente oferece garantia da sua execução e, quer essa garantia seja objeto de registro apartado (hipoteca de lotes, hipoteca de outro imóvel que não o loteado, etc.) e esse elemento não pode ser omitido por ocasião desse registro. De toda conveniência que, ao ser registrado um loteamento, o Cartório elabore uma ficha auxiliar de controle dos lotes que venham a ser definitivamente transmitidos ou compromissados à venda ou à cessão. Como tais instrumentos, de venda definitiva, de promessa de venda de cessão ou promessa de cessão fatalmente serão registrados na matrícula do lote que objetivarem, a ficha auxiliar indicará o n. da matrícula que corresponder

ao lote, permitindo que a uma simples vista d'olhos nessa ficha se tenha um quadro completo da situação do loteamento.

Não é vedado que, desde o registro do loteamento o Oficial abra as matrículas de todos os lotes, o que fará com que a ficha auxiliar referida seja, de pronto, preenchida. Algumas vezes se levantam contra essa prática, sob a fundamentação de que o loteador poderá desistir do loteamento ou que este pode sofrer modificações. Ora, se assim ocorrer, as matrículas serão encerradas, sem maiores problemas.

23- Matrícula de lote em que haja restrições impostas pelo Poder Público ou pelo próprio loteador.

Em trabalho apresentado ao Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis realizado em Gramado, versando as restrições impostas nos loteamentos, quer pelos inúmeros órgãos estatais que interferem no processo de sua aprovação, quer as que venham a ser adotadas pelo loteador, constantes do memorial descritivo e do contrato padrão ou apenas de um destes, sustentamos que para a mais ampla publicidade e para que o registro cumpra a sua finalidade, entre as quais se encontra a de dar ao usuário a segurança quanto à propriedade e quanto ao seu exercício, logo após a abertura da matrícula do lote de loteamento em que existam tais restrições, por averbação, devem elas ser lançadas resumidamente, com remissão ao que consta do memorial e do contrato padrão. Embora nossa posição tenha sido contraditada por estudiosos da matéria, cujos fundamentos impressionam à primeira vista, não nos convencemos do desacerto do ponto de vista que sempre sustentamos. Assim, tão logo registrado o loteamento e se abertas as matrículas de todos os lotes ou quando estas venham a ser

inauguradas, deve ser feita a averbação remissiva a tais restrições.

24- Matrícula e destaque do ato praticado

Muitos Cartórios, para possibilitar uma verificação mais clara às pessoas que examinam as matrículas, têm destacado a natureza do ato que estão averbando ou registrando, antes de iniciar o registro feito em forma narrativa. Assim, ao averbar uma construção destacam AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO, ao registrar uma venda e compra destacam VENDA E COMPRA e assim sucessivamente. Considerando a flexibilidade que a lei conferiu ao registrador e atendendo-se para o fato de que tal destaque não cria qualquer problema, nada impede seja feito, facilitando a vida dos usuários e, porque não dizer, dos próprios funcionários da serventia.

25- Matrícula e certidões que dela se expõem.

Quando as matrículas são elaboradas em livros de folhas soltas ou em fichas, sem dúvida simplifica-se o trabalho do Cartório por ocasião da expedição de certidões. Em trabalho notável apresentado ao Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis realizado em Foz do Iguaçu, RICARDO DIP tratou, com a proficiência já de todos conhecida a respeito da expedição de certidões de matrícula, com a utilização dos processos reprográficos, demonstrando que deve o Oficial sempre optar pela adoção de tal sistema. Mas, a referência que pretendemos fazer e é esta, exclusivamente, a razão de um tópico destinado às certidões, está na posição que, pensamos e sempre sustentamos, deve o Oficial adotar, quando expede certidões das matrículas

através desse procedimento. Financeiras, bancos, advogados mal informados e muitas outras pessoas não se contentam com a certidão expedida pelos Cartórios, em forma reprográfica, exigindo e pugnando que as serventias façam datilografar certidão complementar, no corpo da cópia reprográfica, atestando a inexistência de ônus ou certificando que a hipoteca reproduzida está inscrita em primeiro grau e sem concorrência. Não deve o oficial ceder a tais pressões, a esse tipo de exigência, em primeiro lugar porque ele é quem expede a certidão e assume toda a responsabilidade por ela; em segundo lugar, porque a existência de ônus estaria consignada, obrigatoriamente na matrícula a teor do que prescreve o art. 230 da Lei de Registros Públicos e, em terceiro lugar, porque o grau da hipoteca quem dá é o registro feito na matrícula. Sabe-se das dificuldades enfrentadas pelos registradores, especialmente diante do poder econômico. Entretanto, o Oficial não dita ao banco a forma pela qual pretende seja expedido o extrato de sua conta corrente, não ordenada nada às financeiras e não podem terceiros, alheios aos serviços por ele executados, ditar normas procedimentais.

26- Matrícula e usufruto legal.

O artigo 1.611, parágrafo primeiro do Código Civil confere o usufruto legal ao cônjuge, nas condições ali estabelecidas. Questionou-se a respeito do registro desse usufruto e o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo decidiu que ele não deveria ser objeto de registro. Para tanto o v. Acórdão se escorou no art. 167, n. I, 7, da Lei de Registros Públicos decidindo-se que originando-se tal usufruto do direito de família, não ingressaria no registro. A posição não mereceu os aplausos dos estudiosos do registro imobiliário e, a respeito, o Boletim

do IRIB público trabalho crítico muito bem elaborado por JETTER SOTANO e ELVINO SILVA FILHO assumindo posição doutrinariamente oposta, apoiado na tese segundo a qual esse usufruto não decorre do direito de família, pois -- é -- sedição que os pais detém o usufruto sobre os bens dos filhos, aqui sim se cuidando do direito de família, que o legislador vedou registro conforme o art. 167, I, 7 já citado, mas, repita-se, tratava-se de usufruto constituído, em cumprimento ao Código Civil, calcado, entretanto, no direito de sucessão. Estamos, nesse passo, com os registradores citados, parecendo-nos que à matéria foi dada interpretação que mais visava a evitar os ganhos das serventias... Ainda assim, na orientação dadas aos Cartórios, em especial no Estado de São Paulo, que devem obediência ao acórdão citado, sugerimos que, mesmo que não seja feito um registro apartado e exclusivo para o usufruto assim constituído, no corpo do registro do formal de partilha, da carta de adjudicação, fosse feita expressa referência ao usufruto legal, pois se se perdia em emolumentos, não se negava em publicidade, em benefício dos usuários.

27- Matrícula - sua abertura na nova Circunscrição Imobiliária.

Quando, por alteração legislativa é criada uma circunscrição imobiliária ou transferida a competência registrária de uma para outra, já existente, criam-se para os usuários uma série de problemas, especialmente quando ocorre mera redivisão de competência dentro da mesma comarca. Aos interessados cabe, a cada registro que postulam, a apresentação ao novo Cartório, de certidão de propriedade, com a afirmação ou negativa de Ônus para que, ao ser aberta a matrícula na nova circunscrição possa ser cumprido o que preceitua o art. 230 da Lei de Registros

Públicos.

Em tais casos, a anterior circunscrição, em regra, não recebe informação relativa à abertura da matrícula no Cartório agora competente. Desconheço se a prática existe em outros Estados da Federação, mas no Mato Grosso do Sul, em tais hipóteses, o novo Cartório comunica o anterior a respeito, possibilitando amplo conhecimento à antiga serventia. A prática me pareceu de grande valia e contribui para o aprimoramento dos serviços, sem se perder de vista que muito contribui para aumentar a segurança.

Tenho, muitas vezes sido consultado a respeito de pendengas que surgem entre o novo titular de um Cartório desmembrado e o antigo. Não fossem vários fatores que sempre colaboram para que esse relacionamento não seja de bom nível, em muitos casos a volúpia financeira dita procedimentos que, lamentavelmente, só prejudicam a classe dos registradores, contribuindo com os detratores. Isto ocorre quando o oficial da nova Circunscrição se recusa a abrir matrícula para fazer uma simples averbação de casamento, ainda que, em seguida, vá registrar um título qualquer, obrigando que o interessado, já de posse da certidão de propriedade retorne à antiga comarca, solicite a averbação, depois retorne a ela para receber a certidão desse ato e aditamento (ou a expedição de nova certidão) e, finalmente, consiga o registro pretendido. Ora, desde logo a abertura da matrícula do imóvel na nova Circunscrição é perfeitamente válida, mesmo que nenhum ato se deva praticar. Por que, portanto, a pretexto de um formalismo anacrônico e obsoleto compelir-se o usuário a, pelos menos duas viagens ao antigo Cartório? Em outras oportunidades é o oficial do antigo Cartório que se recusa em praticar um ato de averbação, sob a alegação de que a competência já não existe. Esses são alguns poucos exemplos que podemos recolher de dezenas de situações que lamentavelmente têm sido criadas por alguns que se esquecem que desempenham

uma função eminentemente pública, que devem exigir o cumprimento das leis, mas que acima desta está o senso de justiça, o bom senso, a situação de pobreza de nosso povo. Através desta colocação pretendo alertar os Oficiais para procedimentos desse tipo que só servem aos que ainda buscam a estatização de seus serviços.

28- Matrícula e tecnologia

O mundo moderno coloca hoje à disposição de todos nós vários instrumentos de aperfeiçoamento, quaisquer que sejam as atividades que desempenhemos. Não podemos mais, no que diz respeito aos Cartórios de Registro de Imóveis, permitir ainda seja válida a afirmação de que as grandes revoluções que atingiram as serventias foi a máquina de escrever e a reprografia. A Microfilmagem, seguro meio de documentação ainda engatinha no ramo cartorário e o processamento de dados, a duras penas, se vai introduzindo, mercê do pioneirismo de uns poucos. Claro que muitos Cartórios, se têm valido dessa tecnologia moderna para a instrumentação dos seus atos, para a segurança dos seus registros, para a garantia da permanência dos seus arquivos. Entretanto, se fizermos uma pesquisa entre os registradores certamente verificaremos que ainda estamos na idade da pedra lascada, por todas as formas de documentação e arquivamento de documentos. A existência desse item no presente trabalho está voltada para a intenção de chamar a atenção e motivar os registradores brasileiros para que evidentemente cada um dentro de suas possibilidades financeiras - modernizem os seus serviços, assim como exaltar as atividades daqueles que já estão largamente avançados nessa modernização, cuidando e estudando a utilização dos discos óticos para a preservação das matrículas.

las e sua própria instrumentação, já estão aplicando os "scanners" na captura de imagens, na elaboração dos indicadores pessoal e real, enfim, estão investindo, experimentando, aparando arestas, contornando dificuldades. À evidência que me falam conhecimentos técnicos específicos para lhes transmitir essas experiências que tenho acompanhado de perto e aplaudido, pois elas significam o rompimento com uma tradição secular, segundo a qual Cartório é um amontoado de papéis, uma sequência de carimbos inúteis, um privilégio concedido a uns poucos, transmitido por herança. Vamos todos nos unir nessa luta pelo aperfeiçoamento e pela modernização e, para não correr o risco da omissão, homenageio todos esses pioneiros na pessoa de Maria Helena Leonel Gandolfo que, como era de se esperar, se encontra entre eles e, pode ser chamada de pioneira entre os pioneiros.

29- Matrícula e renúncia da propriedade.

Recentemente, em São Paulo, um cidadão pretendeu renunciar à propriedade de um imóvel, sob a alegação de que tinha, há muitos anos, adquirido um lote, que vinha pagando o imposto territorial urbano sobre ele incidente e que não conseguia localizá-lo. Não deixava de pagar os impostos para não ser executado, ficando seu nome marcado como devedor na Distribuição de ações, mas que não mais concordava com a situação. Apresentou requerimento nesse sentido ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e, na oportunidade, se questionou se o ato a ser praticado seria de registro ou averbação. Prontamente se chegou à conclusão de que a renúncia, não importando em transmissão do imóvel para ninguém, deveria ser averbada, uma vez que os registros são reservados para os atos de transmissão do domínio ou para a geração de direito real.

Porque inusitada a situação, ocorrida em apenas duas oportunidades nos últimos 30 anos, entendi devesse mencioná-la neste trabalho, à guisa de curiosidade e porque outros poderão enfrentar problema semelhante. Não se deve, entretanto, confundir essa renúncia, que é pura e simples, com outro tipo de renúncia, largamente utilizável pelo marido ou pela mulher, que renúncia à sua meação em determinado imóvel, em favor do outro cônjuge, para possibilitar que, sobre esse imóvel, que fica no domínio exclusivo daquele em favor de quem se opera a renúncia, se subroguem cláusulas. Aqui temos a chamada renúncia translativa, que é tributável e deve ser REGISTRADA.

30- Matrícula e legitimidade para requerer a sua abertura.

Dissemos inicialmente que a matrícula é ato de registro em sentido amplo porque praticada nos cartórios de registro de imóveis, mas que por ela não se transfere, não se modifica, não se altera, não se extingue direitos. Desta forma, entendemos sempre e assim decidimos que pode o Oficial, de ofício, descerrar ou abrir matrículas, o que até seria ideal, pois se atuando espontaneamente e se valendo, muitas vezes da ociosidade decorrente da crise que atinge o ramo imobiliário, poderia, sempre num tempo mais curto, chegar mais rápido ao objetivo de todos, isto é, de que todos os imóveis de sua circunscrição estejam matriculados. Assim, considerando que se trata de ato meramente administrativo, da economia interna da serventia, não vejo porque se possa recusar a abertura de matrícula - salvo casos excepcionais que só confirmarão a regra - a requerimento de qualquer pessoa que demonstre interesse e arque com as despesas correspondentes.

31- Matrícula e averbação de construção

Desde o Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis realizado em Araxá, muita polêmica tem surgido sobre quem pode requerer a averbação relativa a uma construção introduzida em um imóvel. Há, de ambos os lados das duas correntes que se degladiam, respeitáveis e fundamentados argumentos. Tenho para mim, entretanto, que a questão não está bem focada. A averbação, como se sabe, é uma anotação, uma complementação do registro a que se refere, não ocorrendo, pela sua prática, a geração, a extinção, a modificação de direitos. Claro que não estamos falando das averbações que podem ser chamadas de impróprias, como as de compromissos de venda e compra de lotes ou unidades autônomas de edifícios em condomínio, quando o loteamento ou a incorporação se tiver formalizado antes da Lei de Registros Públicos, ou daquelas averbações feitas para satisfazer o poder econômico (cisão, incorporação, etc.). Assim, se Tício requer a averbação, na transcrição ou matrícula de imóvel de que Tulio é proprietário, nem por ter feito o pedido passa a ter direito real. Eventuais direitos pessoais deverão ser postulados nas vias próprias e se documentos válidos são apresentados para essa averbação, ela deve ser feita.

Tenho sempre insistido em que o alvará de construção, ou "habite-se" ou a certidão de construção própria, qualquer que seja o nome que a Prefeitura dê ao documento que expede para comprovar a conclusão de edificação, POUCO IMPORTA O NOME QUE NELE FIGURE, pois o que interessa e o que vai ser averbada é a construção.

Pelos mesmos motivos, o CND da obra, da construção pode estar em nome de qualquer pessoa, tanto que o construtor, o empreiteiro são responsáveis solidários pelo pagamento dos tributos correspondentes a esse

fato gerador e o CND pode estar em seu nome...

Quero cuidar agora de uma situação que não é inusitada, tendo sido por mim enfrentada enquanto Juiz de Direito e na qual me vi, recentemente, envolvido. Suscitada dúvida por um dos Cartórios da Capital de São Paulo sobre o registro de um contrato de locação com a cláusula de vigência p780X(locaçãomercial) o Oficial se recusava ao registro tendo em vista que exigia a averbação da construção locada. Essa construção se estendera sobre dois terrenos distintos, de proprietários diferentes. Ambos os proprietários eram locadores de "parte da construção" e do respectivo terreno. Entendia o suscitante ser indispensável a unificação dos dois terrenos, exigindo que os dois titulares permutassem partes ideais de sua propriedade, para permitir a unificação dos imóveis, com abertura de matrícula única, para a averbação da construção e posterior registro da locação. Julguei a dúvida improcedente, por entender que se a Prefeitura Municipal havia aprovado a edificação sobre dois terrenos distintos, de proprietários diferentes, a averbação dessa construção poderia, perfeitamente, ser feita em ambas as matrículas. Na verdade, cada um dos proprietários estava locando parte da construção e o terreno, não se podendo restringir o direito de cada um deles e, em especial, o do locatário que pretendia registrar a locação, para ver assegurar os direitos que, em decorrência, a lei lhe assegurava.

Mais recentemente, vi-me a braços com situação semelhante. Determinada empresa, proprietária de 4 imóveis, objetos de matrículas distintas, aprovou na Prefeitura Municipal, reforma do prédio, existente sobre os quatro terrenos; após a conclusão dessa reforma, pretendeu averbá-la nas quatro matrículas dos imóveis de sua propriedade. O Cartório recusou as averbações postuladas, pretendendo fossem unificados os imóveis, com abertura de

matrícula única. A unificação não era juridicamente possível, tendo em vista que um dos imóveis estava descrito sem uma das linhas perimetrais e, em São Paulo, em tais condições, é defesa a unificação em tais condições, exigindo-se o procedimento retificatório previsto no art. 213, parágrafo segundo da Lei de Registros Públicos. Por outro lado, a somatória das áreas dos imóveis excedia 10.000 metros quadrados. Se forem unificados, para, posteriormente, serem desmembrados, pela legislação municipal, o proprietário deve destinar 20% de área verde, para o Poder Público (pasmem) e assim a unificação, juridicamente impossível, era totalmente inconveniente.

Dirigimos petição ao Juízo da 1ª Vara de Registros Públicos e este, por seu titular, vem de proferir decisão determinando que se fizesse, em cada uma das quatro matrículas, a averbação relativa à construção, que abrangia o imóvel daquela matrícula e os imóveis das demais matrículas. Os fundamentos da decisão, muito mais sólidos do que os de que me utilizei, quer quando na judicatura, quer na postulação que ajuizei, estão reproduzidos neste trabalho, em anexo, como homenagem ao prolator da decisão, não por esta sentença, não porque tenha deferido um pedido do autor, mas pelo bom senso que sempre tem presidido as suas decisões, a compreensão que tem revelado para a solução de todos os casos que os registradores lhe apresentam, além do seu companheirismo, sobejamente demonstrado em vários dos nossos encontros. Tem a humildade dos homens sábios. A leitura da sentença proferida certamente convencerá a todos muito mais do que os pálidos argumentos que eu pudesse alinhar.

Encerramento

Em anexo, uma matrícula com o maior número de atos de registro ou averbação, elaborada pelo Dr. ADE-

MAR FIORANELI, Oficial do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Juntam-se duas fichas auxiliares de matrícula do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de que é Titular o Dr. BERNARDO OSVALDO FRANCEZ.

Blumenau, setembro de 1993.

GILBERTO VALENTE DA SILVA