

SEDE NACIONAL  
PRAÇA PADRE MANOEL DA NÓBREGA, 16 - 9º  
01015-010 - FONE/FAX: (011) 607.8830  
SÃO PAULO - SP

# RTD Brasil

EDIÇÃO Nº 60  
MARÇO DE 1996

## Aproveite esta Campanha

Estamos iniciando mais uma campanha que vai dar o que falar em sua cidade!

Ela relaciona os tipos convencionais de seguro com a segurança proporcionada pelo registro em Títulos e Documentos, como mostra a peça aqui reproduzida.

Para desenvolver essa idéia, partimos do princípio de que - por mais que pessoas físicas e/ou jurídicas se preocupem em colocar no seguro o prédio, o carro, a máquina, etc. - tudo estará perdido se a mesma providência não abranger os documentos pessoais, profissionais e empresariais. Afinal, todos sabemos o que acontece quando há extravio ou perda de um documento, qualquer que seja ele!!!

Como sempre, a campanha não custa absolutamente nada para você. Ela depende só e exclusivamente do seu interesse em

promover e valorizar o seu próprio negócio.

Para levar adiante a campanha, o associado do Instituto está recebendo 20 exemplares desse cartaz, impresso a quatro cores, em papel couchê importado de gramatura 150.

O não associado recebe um único exemplar, para conhecer e avaliar a qualidade do trabalho... e pensar seriamente na possibilidade de dar um novo rumo à sua própria vida profissional!

**No cartaz há espaço em branco para você identificar seu TD e PJ.**

Afixe-os rapidamente no seu Serviço Registral; nas entidades de Classe, como as de Advogados, Contadores, Associações Comerciais e Industriais; Faculdades de Direito, além de

outros locais de grande afluência de público.

Essa campanha traz nova oportunidade de promover maciçamente o Registro de Títulos e Documentos.

Por essa razão, o **IRTDPJBRASIL** tomou o

cuidado de imprimir boa quantidade extra, que está à disposição de sócios e não sócios por um preço simbólico.

Basta ligar e solicitar à nossa sede!

Seu carro tem seguro. Sua casa tem seguro. Sua saúde tem seguro.

**E OS SEUS DOCUMENTOS???**  
Você já calculou o risco de perder qualquer documento que seja considerado importante?

**SO NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS VOCE FAZ O SEGURO ETERNO DOS SEUS DOCUMENTOS, ESFRUINDO PELO MENOS DESTAS SEIS VANTAGENS:**

- 1) Você não depende de vistoria para ter rapidamente o registro;
- 2) Você paga pouco para registrar todo documento importante;
- 3) Você jamais vai precisar renovar esse verdadeiro seguro;
- 4) Você não terá mais preocupação em guardar o seu original;
- 5) Você terá pelo resto da vida quantas cópias necessitar;
- 6) Você terá cópias, por certidão, com o mesmo valor do original.

**Não espere mais. Consulte agora mesmo o Registro de Títulos e Documentos.**  
É a única maneira de dar segurança aos seus documentos!

# A Nova Lei do Inquilinato e o Registro de Imóveis

**Com esse título, nosso colega Cláudio Fioranti - Registrador de Imóveis e de Títulos e Documentos da cidade paulista de Serra Negra - apresentou trabalho no recente Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Cuiabá, MT. Sua divulgação no RTD Brasil objetiva oferecer aos colegas de todo o País as colocações feitas pelo autor, as quais têm larga aplicação também no Registro de Títulos e Documentos.**

A partir do dia 19 de dezembro de 1991, passou a vigorar a Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre a NOVA LEI DO INQUILINATO.

Esse diploma legal trouxe inovações para o Registro de Imóveis, a saber:

Lei 8.245 de 18.10.1991

Artigo 8º - Se o imóvel for alienado durante a locação o adquirente poderá denunciar o contrato, com prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel. (grifei)

Artigo 33 - O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar ao alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel. (grifei)

Parágrafo Único - A Averbação far-se-á a vista de qualquer das vias do contrato de locação, desde que subscrito também por duas testemunhas.

Artigo 38 - A caução poderá ser em bens móveis e imóveis.

Par. 1º - A caução em bens móveis deverá ser registrada em Cartório de Títulos e Documentos; a em bens imóveis deverá ser averbada à margem da respectiva matrícula.

Artigo 81 - O inciso II do artigo 167 e o artigo 169, da Lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1973, passaram a vigorar com

as seguintes alterações:

Art. 167 - ...

li - ...

16) - do contrato de locação, para fins de exercício de direito de preferência.

Art. 169 - ...

...

...

iii - O registro previsto no nº 3 do inciso I do artigo 167, e a averbação prevista no nº 16, do artigo 167 serão efetuados no Cartório onde o imóvel está matriculado, mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador.

O que despertou sobre a legislação aqui citada, APÓS O ADVENTO DA LEI FEDERAL Nº 8.935/94, é que os cartórios de Registros de Imóveis, na maioria dos casos e principalmente no Interior, têm o anexo de REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS.

É muito comum o interessado apresentar um contrato de locação para o registro, sem mencionar onde deve ser registrado (Títulos e Documentos ou Registro de Imóveis).

O interessado não distingue o registro. Desde que exista um carimbo do cartório, para ele está devidamente registrado.

Ao ser vendido o imóvel locado, o inquilino entra com ação de preferência, ciente de que o contrato está devidamente registrado, conforme determina o artigo 33 da Lei do Inquilinato. No decorrer da ação verifica-se que o contrato foi registrado apenas no REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. Daí pode resultar a apuração de responsabilidade do Oficial, com base no artigo 22 da citada Lei nº 8.935/94, abaixo transcrito, com a alegação de que o instrumento fora apre-

sentado para o Registro de Imóveis e não Títulos e Documentos.

Lei nº 8.935 de 18.11.1994.

Artigo 22 - Os notários e Oficiais de Registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurado aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos.

A maioria dos Cartórios, com anexos de Títulos e Documentos registram na íntegra ou pelo sistema de microfilmagem, os contratos apresentados para registro, sem atentar para os dispositivos da LEI DO INQUILINATO. Daí o perigo de serem responsabilizados, conforme preceitua o artigo 22 acima transcrito.

Só não terão essa preocupação os cartórios de Registro de Imóveis que não tenham o anexo de Títulos e Documentos, bem como, os Cartórios que só tenham o Título e Documentos.

No caso de Registro de Imóveis, sem anexo, cabe apenas ao Oficial solicitar ao apresentante que decline o número da Matrícula ou Transcrição, para proceder a averbação.

No Registro de Títulos e Documentos, o contrato será registrado sem qualquer outra formalidade, tal como foi apresentado.

Em face dos dispositivos atrás mencionados a Lei 6.015/73 (Regulamento dos Registros Públicos) sofreu alterações.

Assim, os contratos de locação de Imóveis, quer residenciais, quer comerciais, devem ser registrados ou averbados, conforme o caso, no Registro de Imóveis da situação do imóvel locado e na respectiva matrícula.

Falamos em REGISTRO e AVERBAÇÃO, porque existem dife-

renças de contratos de locação.

REGISTRO do contrato, quando se trata de locação com a cláusula de que "no caso de alienação do imóvel" o contrato será respeitado, conforme preceitua o artigo 1.197, do Código Civil, art. 167, I, nº 3 da Lei 6.015. Súmula 442 do STF e art. 8º da Lei do Inquilinato, a saber:

CÓDIGO CIVIL

Artigo 1.197 - Se, durante a locação, for alienada a coisa, não ficará o adquirente obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e constar de registro público.

LEI 6.015/73

Art. 167

I - ...

3. dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada.

SÚMULA 442 DO STF

A inscrição do contrato de locação no Registro de Imóveis, para a validade da cláusula de vigência contra o adquirente do imóvel, ou perante terceiros dispensa a transcrição no Registro de Títulos e Documentos.

No caso supra o contrato é registrado na Matrícula do imóvel locado, com observância do artigo 169, nº III da Lei nº 6.015/73, redação dada pela Lei do Inquilinato, atrás mencionada.

AVERBAÇÃO é para os contratos simples, sem a cláusula de vigência, no caso de alienação (art. 1.197 do Código Civil), e servirá apenas para o fim de preferência na aquisição, conforme preceitua o artigo 33 da Lei do Inquilinato.

Deve-se ainda conservar se existe caução no contrato de locação e se este in-

dico o seu imóvel como garantia. Nesse caso a caução deve ser averbada na Matrícula do imóvel dado em garantia (art. 38 da Lei do Inquilinato).

Essa nossa orientação fundamenta-se no decidido no Proc. nº 1.744 da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo...

Para o registro do contrato com cláusula de alienação a terceiros (art. 1.197 do CC.) é necessário que conste neste instrumento essa condição para o Registro de Imóveis.

Não constando essa cláusula, o instrumento será averbado na Matrícula do imóvel locado. Existindo caução, esta será averbada na Matrícula do imóvel mencionado como garantia da caução.

Nada impede que além da averbação acima mencionada, o instrumento contratual seja registrado no Registro de Títulos e Documentos.

Não tendo o imóvel locado o título de propriedade devidamente registrado (por exemplo uma loja em edifício de condomínio ainda não especificado), o contrato será registrado apenas no Registro de Títulos e Documentos mediante a apresentação de um requerimento.

O alerta aqui feito com relação ao artigo 22 da Lei nº 8.935/94 destina-se apenas para os Cartórios de Registro de Imóveis que têm como anexo o Registro de Títulos e Documentos, como já frisamos atrás.

Para que no futuro os Oficiais não sejam surpreendi-

dos, à qualquer responsabilidade civil, aconselhamos que os contratos de locação, para efeito de direito de preferência, sejam registrados no Títulos e Documentos e averbados na Matrícula do imóvel locado, no Registro de Imóveis.

Assim, evita aborrecimentos e prejuízos futuros e proporciona ao locatário pleitear judicialmente o direito de preferência estabelecido no artigo 33 da Lei do Inquilinato.

...  
CONCLUSÃO

CONTRATOS DE LOCAÇÃO COM CLÁUSULA DE VALIDADE CONTRA TERCEIROS (artigo 1.197 do Código Civil, Súmula nº 442 do STF e artigo 8º da Lei do Inquilinato): REGISTRA-SE na Matrícula do imóvel locado, valendo o seu registro tanto para ser respeitado durante a locação, como tam-

bém para o direito de preferência estabelecido no artigo 33 da Lei do Inquilinato.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO SEM A CLÁUSULA DE VALIDADE CONTRA TERCEIROS (artigo 33 da Lei do Inquilinato): AVERBA-SE na Matrícula do imóvel locado, sem prejuízo do seu registro na íntegra no Registro de Títulos e Documentos.

Se no instrumento houver fiador dando o imóvel em caução, esta será também averbada na Matrícula respectiva.

Como frisamos atrás, os atos de registro e averbatórios são meramente de publicidade, tendo como consequência apenas o direito do exercício da prelação (decisão da E. Corregedoria Geral da Justiça, ...).

Serra Negra, agosto de 1995.  
Cláudio Fioranti

**Você é testemunha do quanto realizou a diretoria o IRTDPJBRASIL durante o ano de 1995. Mesmo tendo herdado um Caixa Zero, nos desdobramos para levar avante os trabalhos planejados para esta gestão.**

**Graças, inclusive, ao desembolso pessoal do presidente, nos primeiros meses de 1995, foi possível atualizar e implantar em computador o cadastro de colegas do País; editar todos os meses o RTD Brasil; realizar viagens a Brasília para contato com autoridades em vários escalões, etc.**

**Posteriormente, já contando com a colaboração dos colegas que acreditaram em nossas propostas de trabalho - e passaram a contribuir com**

**de zero a mais de quatro mil**

**o IRTDPJBRASIL - tornou-se possível assumir o grande desafio de planejar e realizar o mais ousado, completo e bem sucedido Congresso de que nossa Classe teve notícia.**

**Com garra e disposição para enfrentar e superar a eterna falta de Caixa, bem como vencer o desafio de fazer crescer e prosperar a nossa especialidade em todo o País, encerramos o exercício de 1995 com um balanço que aponta um saldo positivo em Caixa de exatos R\$ 4.648,09.**

**Sem dúvida, um número que pode ser considerado auspicioso para quem partiu de um Caixa Zero. Mas de uma modéstia franciscana para quem tem projetos de marketing como esse que você está recebendo gratuitamente junto com esta edição do RTD Brasil.**

**Pela qualidade e sofisticação desse trabalho e pela distribuição em quantidade para os colegas de todo o País, talvez consigamos dar a você uma idéia dos custos envolvidos.**

**Por isso, temos implorado a todos que não deixem de colaborar com o Instituto. Afinal temos justificado cada centavo que você deposita em nosso Caixa, com idéias e soluções para seu uso.**

**E não existiu até hoje qualquer uma das famosas chamadas extras.**

**Nem vai haver, se Deus quiser...**

**e se nossa Classe finalmente se conscientizar do valor e da necessidade de nossa União!!!**

# Quem tem microfilmagem recadastrada no Ministério

Pela Portaria nº 34, de 29 de setembro, publicada em 3/10/95,  
a Secretaria da Justiça, do Ministério de Justiça,  
tornou pública a relação dos cartórios  
registrados até 31 de outubro de 1994, naquele Ministério,  
que foram recadastrados conforme preceituam as portarias  
nº 55, de 16.11.94, publicada no DOU de 25/11/94  
e 05, de 21/03/95, publicada no DOU de 22/03/95. São eles:

4º Serviço Notarial Belém, PA	Registro de Imóveis e Anexos Jacarei, SP	1º Registro de Imóveis e Anexos Rio Claro, SP
6º Serviço Notarial Fortaleza, CE	Registro de Imóveis e Anexos Taubaté, SP	1º Serviço Notarial Novo Hamburgo, RS
11º Registro de Imóveis Rio de Janeiro, RJ	Registro de Imóveis e Anexos São Roque, SP	1º Protestos São Paulo, SP
9º Registro de Imóveis Rio de Janeiro, RJ	2º Serviço Notarial e Anexos Diadema, SP	4º Reg. Títulos e Documentos e PJ São Paulo, SP
Registros Especiais Bento Gonçalves, RS	2º Reg. Civil, Títulos e Documentos, PJ Brasília, DF	4º Protestos São Paulo, SP
4º Serviço Notarial Fortaleza, CE	2º Registro de Imóveis Rio de Janeiro, RJ	5º Protestos São Paulo, SP
3º Serviço Notarial Fortaleza, CE	2º Registro de Títulos e Documentos Rio de Janeiro, RJ	5º Reg. Títulos e Documentos e PJ São Paulo, SP
1º Registro Civil Brasília, DF	3º Serviço Notarial Taguatinga, DF	2º Reg. Títulos e Documentos e PJ São Paulo, SP
1º Serviço Notarial, Civil e Protesto Núcleo Bandeirante, DF	6º Registro de Títulos e Documentos Rio de Janeiro, RJ	2º Registro de Imóveis Mogi das Cruzes, SP
1º Registro de Títulos e Documentos Rio de Janeiro, RJ	3º Serviço Notarial e 2º Protestos Joinville, SC	2º Registro de Imóveis Piracicaba, SP
1º Registro de Títulos e Documentos São Paulo, SP	10º Tabelionato de Protesto São Paulo, SP	2º Registro de Imóveis Rio Claro, SP
1º Registro de Títulos e Documentos Belo Horizonte, MG	10º Reg. Títulos e Documentos e PJ São Paulo, SP	2º Registro de Imóveis e Anexos Osasco, SP
Registro de Títulos e Documentos Rio de Janeiro, RJ	9º Reg. Títulos e Documentos e PJ São Paulo, SP	2º Registro de Imóveis e Anexos São Bernardo do Campo, SP
2º Registro de Imóveis Rio de Janeiro, RJ	Registros Especiais Pelotas, RS	2º Registro de Imóveis e Anexos Jundiaí, SP
Registro de Imóveis São Vicente, SP	Protestos e Reg. Tít. Docs. e PJ Caxias do Sul, RS	2º Registro de Imóveis e Anexos Marília, SP
Registro de Imóveis e Anexos Guarulhos, SP	8º Reg. Títulos e Documentos e PJ São Paulo, SP	2º Serviço Notarial e Anexos Guarujá, SP
7º Registro de Títulos e Documentos São Paulo, SP	8º Protestos São Paulo, SP	2º Serviço Notarial e Anexos Salto, SP
3º Registro de Títulos e Documentos São Paulo, SP	1º Serviço Notarial e Anexos Mauá, SP	2º Protestos São Paulo, SP
Registro de Imóveis Suzano, SP	1º Serviço Notarial e Reg. de Imóveis Itanhaém, SP	2º Registro de Imóveis e Anexos Jaú, SP
Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos, SP	1º Registro de Imóveis e Anexos Santo André, SP	7º Protestos São Paulo, SP
Registro de Imóveis e Anexos São João da Boa Vista, SP	1º Registro de Imóveis e Anexos Mogi das Cruzes, SP	6º Registro de Títulos e Documentos São Paulo, SP
Registro de Imóveis e Anexos Americana, SP	1º Registro de Imóveis e Anexos Campinas, SP	3º Protestos São Paulo, SP
Registro de Imóveis e Anexos Araçatuba, SP	1º Registro de Imóveis e Anexos São Bernardo do Campo, SP	3º Protestos Porto Alegre, RS
Registro de Imóveis e Anexos Birigui, SP	1º Registro de Imóveis e Anexos Osasco, SP	3º Registro de Títulos e Documentos Rio de Janeiro, RJ

# VÍDEO DO II CONGRESSO SUPERA AS EXPECTATIVAS

Disposta a levar aos quatro cantos do País as valiosas informações, discussões e posicionamentos verificados durante o **II Congresso Brasileiro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas**, a diretoria do *Instituto* não mediu esforços para produzir um inédito conjunto de fitas de vídeo cassete e oferecê-lo aos colegas interessados.

Foi uma gratificante surpresa constatar o volume de colegas que confirmaram o desejo de possuir tão rico material, pois a grande maioria alegou que a área de Títulos e Documentos se resente de trabalhos de referência para estudos e eliminação de dúvidas.

De modo a tornar realidade esse projeto desafiador, foram consumidas cerca de 400 horas para assistir e editar a fita completa do II Congresso (a que contém todas as atividades levadas a efeito na inesquecível cidade de Cascavel). Esse material foi sendo trabalhado na parte profissional, representada pelas palestras, pelo tira-dúvidas e pela exposição feita sobre o marketing aplicado aos TD e PJ.

Chegamos então a uma fita piloto que ainda excedia ao tempo de 12 horas (necessário para preencher duas fitas de vídeo

em velocidade lenta).

O custo desse trabalho, se utilizadas mais de duas fitas, tornaria inviável economicamente aos colegas a sua aquisição.

Porque além de tudo existem ainda os inevitáveis custos de manuseio

e despacho desse considerável peso através dos Correios.

Isso nos obrigou a voltar ao estúdio para "limpar" as palestras e perguntas de toda e qualquer dispersão. Logicamente, tomando o cuidado de não truncar informações ou pensamentos.

Pronta a que foi considerada versão final do **II Congresso**, tínhamos também finalizado o projeto de apresentação dessas fitas.

Aí também uma inovação: cada fita do conjunto está acondicionada em embalagem exclusiva, que contém até uma mensagem pessoal do

presidente José Maria Siviero nominalmente dirigida ao colega que adquiriu o conjunto.

Segundo alguns colegas, impressionados com a qualidade do conteúdo e da apresentação, trata-se de trabalho histórico do nosso *Instituto*, que dá um passo gigantesco no rumo do apoio total à Classe, através de subsídios profissionais valiosíssimos.

É, sinceramente, o que espera a Diretoria, que **alerta aos colegas** da possibilidade de conseguir o conjunto de fitas. Basta ligar ainda hoje para a sede.



# Forum de Direito Comunitário no Mercosul

A Capital Federal será a sede, de 9 a 12 de abril próximo, do primeiro FORUM DE DIREITO COMUNITÁRIO DO MERCOSUL. Vá até Brasília e debata com juristas estrangeiros, autoridades fazendárias, magistrados, membros do Ministério Público, professores universitários e também com Notários e Registradores os problemas deste mercado comum.

O encontro é uma realização conjunta da **Associação dos Notários e**

**Registradores do Brasil - ANOREG-BR** e a **ESAF - Escola Superior de Administração Fazendária**.

O objetivo principal é tentar esclarecer dúvidas e até sugerir normas procedimentais sobre as novas realidades do Mercosul. Para tanto, trazendo suas experiências pioneiras, foram convidados dois juristas europeus que falarão sobre o Direito Comunitário, nas especialidades Notariais e Registrais em seus respectivos países em face do Mer-

cado Comum Europeu. Também estará presente reconhecida autoridade argentina, especialista em Direito Harmonizado.

O encontro, primeira iniciativa institucional ampla no âmbito jurídico sobre a matéria, terá predominância da participação de profissionais liberais e estudiosos do tema.

É necessário que todos os Notários e Registradores brasileiros não percam esta oportunidade, inclusive apor-

tando as suas experiências num grande debate nacional e nos mais variados campos do Direito que vão influir no Mercosul.

Prestigie o evento que é uma iniciativa da entidade congregadora de toda a Classe Notarial e Registral.

Para maiores esclarecimentos, via fax, quanto à participação, ligue para (061) 366.3760.

Comece a discutir o Mercosul conhecendo a legislação brasileira.

**P  
r  
o  
g  
r  
a  
m  
a  
ç  
ã  
o**

09.04.96	09,30 horas 10,00 horas	<b>Abertura</b> <b>Princípios Gerais de Direito Comunitário</b> Expositor: Deputado Federal Régis Fernandes de Oliveira Debatedores: Dr. Jorge Fontoura Nogueira Prof. Luiz Olavo Batista
	14,30 horas	<b>O Mercosul e o Direito Constitucional</b> Expositor: Prof. Gilmar Ferreira Mendes Debatedores: Prof. Humberto Jacques de Medeiros Dr. César Vieira de Resende (a confirmar)
10.04.96	9,30 horas	<b>As relações de Direito Civil no Processo de Integração</b> Expositor: Prof. Álvaro Villaça Azevedo Debatedores: Prof. Paulo Luiz Neto Lobo Prof. Frederico Henrique Viegas de Lima
	14,30 horas	<b>Grandes Linhas do Direito Tributário no Mercosul</b> Expositor: Prof. José Souto Maior Borges Debatedores: Dr. Roosevelt Baldomir Sosa Prof. Marco Fábio da Fonseca Mourão
11.04.96	9,30 horas	<b>Relações do Direito Econômico Comercial no Mercosul</b> Expositor: Prof. José Alexandre Tavares Guerreiro Debatedores: Prof. Aurélio Wander Bastos Chaves Dra. Neide Teresinha Malard
	14,30 horas	<b>Instituições supranacionais do Mercosul</b> Expositor: Dr. Juan Sortheix (Argentina) Debatedores: Prof. Ítalo Fioravante Sabo Mendes Emb. Samuel Pinheiro Guimarães
12.04.96	9,30 horas	<b>Atividades Notariais e Registrais no Mercosul</b> Expositor: Dr. Manoel Casero Mejias (Espanha) Debatedores: Dr. José Manuel Pinto Martins (Portugal) Prof. Glaci Maria Costi