

Continue



Requerimento de cindibilidade

Princípio da cindibilidade – o princípio da cindibilidade tem sido adotado na jurisprudência, não temos uma previsão expressa dele na legislação. Para que haja a possibilidade de registro para alguns títulos, tem-se admitido que se cinda, se divida, os fatos ou atos jurídicos nele existentes. O melhor exemplo nessa situação é o seguinte: no registro eu tenho um lote de terreno urbano. Vem uma escritura pública em que há esse lote de terreno, mas nesse lote tem uma construção. Assim, em tese, o imóvel não é o mesmo, um é um lote e o outro é uma casa. Eu não tenho dúvidas, está o número de matrícula, tudo certo, mas você tem ali essa construção. A princípio o correto seria devolver o registro e pedir para o proprietário averbar aquela construção; é necessário que se apresente certidão da prefeitura daquela construção, certidão negativa de débitos previdenciários, e o habite-se. Tecnicamente são esses os documentos que pedidos para averbação de construção. Vamos supor que a pessoa não tem o habite-se, o que vai acontecer? O registrador pode pedir para ele requerer a cindibilidade, cindir essa construção para se averbar em um momento posterior e registrar a compra e venda. Isso pode ser feito, a jurisprudência já tem admitido a aplicação do princípio da cindibilidade que é a divisão de atos ou fatos jurídicos existentes no mesmo título para que haja registrabilidade do título, deixando o outro ato ou fato jurídico para uma regularização posterior. Atenção: o princípio da cindibilidade deve ser requerido expressamente e possui situações jurídicas bem específicas. Portanto, em virtude da inscrição dos direitos, a jurisprudência tem admitido a separação de fatos e atos que constem do título, para que haja possibilidade de registro.
5. Princípio da instância – o Oficial de Registro deve agir apenas quando for provocado, salvo permissivo legal (art. 13. L. 6015/73) Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados: I – por ordem judicial; II – a requerimento verbal ou escrito dos interessados; III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar. § 1º O reconhecimento de firma nas comunicações ao registro civil pode ser exigido pelo respectivo oficial. § 2º A emancipação concedida por sentença judicial será anotada às expensas do interessado. No âmbito do registro de imóveis, é possível aplicar o princípio da cindibilidade ou parcelaridade. E o que significa cindibilidade?Para começar, pode-se dizer que o sinônimo de cindir é separar, afastar.Então, o princípio da cindibilidade, que é uma construção doutrinária e jurisprudencial, é concebido como a possibilidade de separar imóveis, fatos, atos e negócios inscriteveis independentes, é uma inscrição parcial.Assim sendo, cindir um título que ingressou no registro imobiliário é o mesmo que manter nesse documento apenas aquilo que comporta inscrição e retirar aquilo que, no momento do ingresso do título, não pode ou não se quer que seja objeto de registro, seja em virtude de alguma irregularidade, seja por opção do interessado.Ademais, a cindibilidade poderá referir-se a imóveis ou a fatos e atos jurídicos entabulados em um título.De modo ilustrativo, tem-se o seguinte: a) se um título diz respeito a 20 imóveis e, dentre eles, 5 apresentam algum aspecto que inviabiliza o registro, é possível requerer a cindibilidade do título e registrar o documento em relação aos outros 15 imóveis; b) do mesmo modo, se o interessado não deseja registrar o título em relação a todos os 20 imóveis, por alguma conveniência particular, poderá solicitar, por exemplo, que se faça o registro apenas em relação a 11 imóveis; c) se o título apresenta algum ato que levaria a uma inscrição sem eficácia atual, poderá ser solicitada a cindibilidade, se comprovado que a ausência desse ato não comprometerá a validade dos outros fatos, atos ou negócios do título (ex.: um usufruto constituído em uma antiga escritura de venda e compra, de que se tem comprovação que a usufrutuária, atualmente, é falecida).Outrossim, incumbe ressaltar que a cindibilidade deverá ser solicitada pelo interessado, por meio de requerimento escrito e com firma reconhecida.E para finalizar, agora imagine a seguinte situação hipotética.O usuário apresenta perante o registro de imóveis um título relativo a 5 imóveis, entretanto, acosta ao título um requerimento de cindibilidade, no qual pleiteia a qualificação e registro apenas com relação a 2 imóveis, excluindo os outros 3.Faz-se a qualificação do citado título, porém, ela resulta em qualificação negativa, com emissão de nota de exigência e devolução ao interessado.Passados alguns dias, o interessado reapresenta o título a registro perante a serventia imobiliária, sob mesma prenotação (a qual ainda tem prazo vigente), mas sem o pedido de cindibilidade.Desse ponto em diante, indaga-se: quais riscos oferece tal situação e quais cuidados deverá ter o registro de imóveis?A hipótese em tela apresenta-se delicada, pois, caso o registro de imóveis já tenha emitido certidão de alguma das matrículas dos imóveis anteriormente excluídos da prenotação, por força do pedido de cindibilidade, configurar-se-ia um óbice ao registro.Iso porque o registro de imóveis, ao emitir as certidões, não indicou a existência de prenotação relativa aos imóveis cindidos do título, já que, de fato, não havia prenotação para esses bens, os quais foram excluídos.Então, registrar o título agora, nessas condições, é atentar contra a segurança jurídica do registro e a garantia de publicidade.E, do ponto de vista do usuário do serviço que requereru a cindibilidade, este não gozará dos benefícios da prioridade e preferência decorrentes da prenotação do título. Resta-lhe solicitar a prenotação do documento e uma nova análise, agora considerando os imóveis anteriormente excluídos.Logo, a cindibilidade é de grande valia, todavia, o seu pedido deverá ser previamente ponderado, a fim de serem evitados maiores transtornos aos interessados.Autor: Isabel Novembre SangaliFonte: www.risimplificado.com ATENÇÃO Preencha com os seus dados o formulário abaixo. 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PIRACICABA Nome: _____, Nacionalidade: _____, Profissão: _____, Estado Civil: _____, RG: _____, CPF: _____, Endereço: _____, nº: _____, Complemento: _____, Cidade: _____, Estado: _____, Telefone: _____, E-mail: _____, Nome e qualificação do cônjuge (se casado): _____, Qualificação: _____, Nacionalidade: _____, Profissão: _____, RG: _____, CPF: _____, Regime de Bens: _____ e data do casamento: _____. Por meio do presente, requero a Vossa Senhoria que seja registrado o título adiante especificado, que instrui este requerimento, considerando-se, relativamente ao imóvel objeto da matrícula nº _____ OU transcrição nº _____, apenas sua caracterização como (Terreno, prédio, etc...) _____, de acordo com a matrícula, ignorando-se a construção nele existente de prédio, casa, HC: (especificar) _____, nº _____, e que está mencionada no título, cliente de sua regularização futura. TÍTULO (formal de partilha, carta de sentença, etc): _____, Termos em que, Pede deferimento Piracicaba, _____ (assinatura do(a) requerente) INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO 1- Deverá ser providenciado o reconhecimento da firma de quem subscrever o requerimento. Caso a assinatura seja lançada na presença do preposto(a) autorizado(a), deste registro, fica dispensado o reconhecimento de firma por tabelião. Neste caso deverá ser apresentado, quando da assinatura, documento de identidade. 2- Tratando-se de requerimento formalizado por pessoa jurídica, deverá ser apresentada prova de sua representação por aquele que o subscrever, em forma de cópia autenticada (instrumentos de constituição de sociedade, alteração contratual, estatuto social, ata de assembléia); 3- Tratando-se de requerimento formalizado por procurador, deverá ser apresentado o instrumento de mandato, em forma de cópia autenticada (procuração - substabelecimento); 4- Deverão ser especificados no requerimento, no campo próprio: a) os dados relativos ao imóvel cujo registro se pretende; b) os dados do título apresentado para registro (obs.: tratando-se de formal de partilha: a data de sua expedição, o número do processo em que foi expedido, o juízo que o expediu, e o juízo que o expediu). tooltip#show mouseleave=>tooltip#hide data-tooltip-target=element class=flex items-center justify-center w-10 h-10 gap-2 font-bold rounded-lg opacity-50 text-secondary-500 bg-secondary-50 hover:cursor-not-allowed transition-bg > Esta pergunta foi fechada Adv Antonio Gomes Há 11 anos Criada em 03 de Outubro de 2013 às 23:36 - Link A cindibilidade consiste na possibilidade e fazer apenas o registro de parte dos objetos constantes do título seja porque existe uma nulidade parcial que permite a separação, ou porque houve pedido expresso da parte interessada, isto é, é possível a separação do título (o que comporta registro), colocando de lado o que não pode ser registrado. Convém citar que anteriormente ao sistema de matrículas, não era possível cindir no sistema de transcrições, havendo a permissão com a entrada em vigor da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). Como exemplo de aplicação desse princípio está a possibilidade de se registrar escritura pública de venda e imóvel noticiando a existência de construção ainda não averbada no Livro 2. Não sendo possível averbar previamente a construção, é possível a cindibilidade do título para registrar a aquisição do terreno, mas desde que haja requerimento expresso do interessado (princípio da instância) e o terreno tenha sido perfeitamente descrito no título: "Assim, não haveria, em tese óbice a cisão do mandado de penhora, mediante requerimento escrito do apresentante, registrando-o nas matrículas imobiliárias dos imóveis lndeiros sem qualquer consideração à construção nele mencionada" [1]. Há permissão na aplicação desse princípio, no caso de um formal de partilha que englobe 10 (dez) imóveis, sendo certo que de a parte, não possuindo condições financeiras de registrar todos os imóveis, opta pelo registro de 02 (dois), apresentando requerimento consoante o princípio da instância já mencionado acima. Entretanto, a análise deste princípio requer uma certa cautela, uma vez que pela cindibilidade, não poderá eventual nulidade ser regularizada pelo afastamento de títulos. Exemplo prático: é apresentada para registro uma escritura pública de compra e venda com pacto adjeito de hipoteca, firmada em favor de um banco, para fins de aquisição de imóvel para moradia própria. A compra e venda está perfeita, não falta nada, está impecável, ela permite o registro, lembrando que é o ato principal. Por outro lado, a hipoteca falta a prova dos poderes de representação, sendo que o gerente que assinou pelo banco não juntou procuração ou substabelecimento pra representá-lo na transação. Indaga-se: Pode separar os dois atos? É aceitável, tendo em vista que a compra e venda prevalece sem a hipoteca, mas a recíproca não é a mesma. Nesse caso, como a compra e venda prevalece, o que seria possível: registrar a compra e venda e devolver a hipoteca pedindo a regularização do título, ou seja, a elaboração da competente nota devolutiva para a apresentação da documentação necessária para registro. O registrador não pode age de ofício, como vimos anteriormente pelo princípio da instância, ele devolve todo o título. A parte pode até insurgir alegando que como a compra e venda está perfeita, se haveria a possibilidade de registrá-la em atenção ao princípio da cindibilidade. Não assiste razão a parte uma vez que a hipoteca está vinculada à aquisição da propriedade, nesta hipótese. Só é possível a liberação dos valores, depois que tudo estiver registrado. Podemos dizer, portanto, em apertada síntese, que diante do caso concreto, o oficial decidirá se é caso ou não de cisão do título, sendo que esta decisão deve estar sempre voltada para a garantia da segurança jurídica do registro imobiliário, mas isso, sem descurar do princípio da razoabilidade. Certo é que o registrador, sob o falso escudo da dita segurança, não poderá exigir excessivas e infundadas providências. Como última observação, cumpre lembrar que o espírito da moderna sistemática registral aponta para a flexibilização dos princípios registrais, onde o registrador atuará com ampla autonomia, ponderando a prudência com a razoabilidade, nos limites da tão gloriosa segurança jurídica. [1] CSMO. Apelação Cível nº 048258-0/8. Data: 26/03/1999. Localidade: São José do Rio Preto. Relator: Sérgio Augusto Nigro Conceição. In: Thesaurus. IRIB, 2005. Postado por Antônio Junior às quarta-feira, junho 13, 2012 Autor da pergunta Há 11 anos Criada em 07 de Outubro de 2013 às 12:37 - Link Prezado Doutor Antonio, Obrigada por responder ao meu questionamento. Entendi a sua colocação, mais ainda não consegui adequá-la ao caso, que é o seguinte: nós estamos realizando um inventário extra judicial, os 2 (dois) imóveis estão com as matrículas antigas, portanto desatualizadas, para atualizá-las o cartório de registro de imóveis solicitou a retificação destas para adequá-las ao princípio da especificidade, para tanto, será necessário contratação de arremensor e outros gastos que não podemos suportar no momento, então para concluirmos o inventário poderemos declarar a cindibilidade? deixar para um momento posterior as devidas retificações nas matrículas dos imóveis? Fico no aguardo, att Adv Antonio Gomes Há 11 anos Criada em 07 de Outubro de 2013 às 12:56 - Link Nesse caso não cabe. Pode concluir o inventário e deixar para registrar no futuro, isso é, logo após resolver a questão pendente. Por fim, sempre digo em casos desta natureza: Os herdeiros ou comunheiros terão que percorrer o mesmo caminho que percorreria o morto (autor da herança) para regularizar o título de propriedade, uma vez que o princípio da continuidade não pode ser afastado. Cordialmente, Adv. AntonioGomes Esta pergunta foi fechada Fazer pergunta semelhante 1.1) Aspectos gerais: A cindibilidade é o instrumento por meio do qual o interessado delimita um ou alguns dos imóveis descritos em um determinado título para que seja registrada sua transmissão. Imagine, como exemplo, um inventário em que o falecido tenha deixado 10 imóveis. Os herdeiros não são obrigados a registrar, simultaneamente, os 10 imóveis, podendo escolher um ou alguns deles para registro. Vários podem ser os motivos que levam o interessado a formular este pedido, seja pelo fato de que não reúne todos os recursos financeiros para promover o registro integral, seja pelo fato de que incide uma pendência sobre um bem determinado, como, por exemplo, a ausência de recolhimento de ITR de apenas um dos imóveis integrantes do acervo hereditário. Seja por um ou outro motivo, o interessado não é obrigado a expor as razões pelas quais pleiteia esta cindibilidade. O pedido de cindibilidade pode ser formulado por qualquer pessoa (representante do título), independentemente de ser ou não titular de direitos no título ou na matrícula. Por consequência, não é necessário que o cônjuge do interessado também subscreva o requerimento. A cindibilidade é cabível em qualquer tipo de título, seja ele público (escritura pública, formal de partilha, etc.), seja particular (contrato social, distrito, etc.). A cindibilidade, contudo, encontra dois limites: A) A cindibilidade não pode restringir a publicidade na manifestação de vontade do agente. Desta forma, ela se restringe a imóveis, e não a direitos reais e gravames incidentes sobre imóveis. Ex: Sendo lavrada uma escritura de doação de dois imóveis e reservado o direito de usufruto em ambos, poderá o interessado optar por quais dos imóveis queira registrar, mas não poderá optar por registrar a doação sem promover o registro do usufruto do respectivo bem. O mesmo raciocínio se aplica, por exemplo, para as cláusulas impositivas de inalienabilidade, para a servidão, dentre outras. B) A cindibilidade deve sempre se dirigir a um imóvel, e não à fração ideal de aquisição sobre imóveis. Ex: João falece e deixa dois herdeiros Paulo e Pedro, e 3 imóveis, quais sejam: uma fazenda, um apartamento e uma casa. Consta do inventário que o apartamento coube a Paulo, a casa coube a Pedro e a fazenda coube a Paulo e Pedro, na proporção de 50% para cada um. Desejando Paulo promover o registro apenas de seu quinhão na herança, poderá requerer a cindibilidade do título para registrar somente o apartamento. Não poderá, contudo, solicitar o registro apenas de sua fração ideal de 50% da fazenda. Restará a Paulo pleitear a cindibilidade para registrar o apartamento e a totalidade da fazenda (cobrando, depois, de Pedro, as despesas proporcionais), ou solicitar a cindibilidade apenas para registrar o apartamento. 1.2) Requerimento: Preencha o requerimento abaixo (Este requerimento deve ser apresentado com firma reconhecida ou ser assinado no balcão da Serventia, ou seja, o interessado pode preenche-lo mas deixar para assinar no Cartório, na presença de um escrevente, mostrando um documento de identificação com foto); REQUERIMENTOS - CLIQUE AQUI