

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1979 — N. 27

VI ENCONTRO: DE 9 A 14 DE OUTUBRO EM ARAXÁ

O VI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil será realizado entre 9 a 14 de outubro próximo, no Grande Hotel Balneário do Araxá, situado na Estância do Barreiro (a 8 km da cidade de Araxá), no Estado de Minas Gerais.

A decisão foi tomada em reunião da Comissão Executiva e de membros da Diretoria do IRIB, realizada no próprio Hotel, quando foi constatada a excelência do local, que oferece condições para que os trabalhos se desenvolvam em ambiente agradável e tranquilo.

A escolha das datas (dia 9 é uma terça-feira e dia 14 um domingo) teve em vista evitar que os participantes do Encontro tenham que se locomover nos dias em que os postos de gasolina permanecem fechados.

TEMÁRIO

Para melhor coordenar as Comissões de Estudo, o temário foi subdividido da seguinte forma:

1. Cédulas de crédito em geral
 - cédulas de crédito rural
 - cédulas de crédito industrial
 - cédulas hipotecárias
2. Caução
3. As certidões no registro imobiliário
 - certidões de propriedade
 - certidões pessoais
 - certidões reais
 - certidões de filiação

— certidões em inteiro teor, em breve relatório e a requerimento

4. As averbações

- com referência às pessoas
- com referência ao imóvel
- outras espécies

5. A sistemática registral na Lei. 6.015/73

- a matrícula
- forma de lançamento nos registros

APRESENTAÇÃO DE TRABALHOS

Reitera-se que só será admitida a exposição de trabalhos que versem algum desses temas, desde que aprovados previamente pela Diretoria do IRIB. Para tanto, os interessados na apresentação de trabalhos deverão remetê-los à sede do Instituto, até o dia 15 de setembro.

INSCRIÇÕES

Nos próximos dias os associados receberão circulares mais pormenorizadas, acompanhadas da ficha de inscrição, relação dos hotéis e informações sobre as diversas conexões aéreas e rodoviárias entre algumas capitais e a cidade do Araxá.

Como nos Encontros anteriores, as inscrições estarão abertas a não-sócios, tabeliães, escreventes, advogados e outras pessoas que militam no campo do Direito Imobiliário.

O IRIB PARTICIPA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO CINDER

Participando da Assembléia Geral Extraordinária do Centro Internacional de Derecho Registral — CINDER, o Presidente do nosso Instituto, Elvino Silva Filho, esteve em Buenos Aires nos dias 27, 28 e 29 de junho último.

Essa Assembléia, foi convocada pelo Secretário Geral do CINDER em virtude da desistência da Itália, através de sua Associação Nacional dos Conservadores do Registro Imobiliário (ANCRI) em sediar o IV Congresso Internacional de Derecho Registral.

Compareceram a essa Assembléia as seguintes entidades: Centro de Estudios Hipotecarios del Ilustre Colegio de Registradores de España, representado pelo registrador Dr. Eugenio Fernandes Cabaleiro; Instituto de Derecho Registral y Notarial De Puerto Rico, representado pela Licenciada Ercilia Fournier; Asociación Nacional de Registradores Públicos de la Propiedad de Comercio y del Crédito Agrícola de los Estados Unidos Mexicanos, representada pelo Licenciado Guillermo Colin Sanchez; Instituto Peruano de Derecho Registral, representado pela Licenciada Nelly Calderón de Saave-

dra; o Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, representado pelo Escribano Néstor Osvaldo Gómez, e o Instituto de Registro Imobiliario do Brasil — IRIB, representado pelo Presidente Elvino Silva Filho.

Sob a Presidência do Dr. Edgardo A. Scotti, Secretário Geral do Centro Internacional de Derecho Registral, foram discutidos durante esses três dias assuntos de maior relevância para a vida do CINDER, dos quais se destacou a sede do IV Congresso Internacional de Derecho Registral.

O representante da associação mexicana foi portador do oferecimento do Presidente do México para que esse país fosse a sede do mencionado Congresso, o qual deverá ali realizar-se em outubro de 1980.

Para que todos os Oficiais do Registro de Imóveis do Brasil tomem conhecimento, e desde já promovam a elaboração dos trabalhos para apresentarem nesse conclave, publicamos o seu sumário:

I — A função registral diante da função judicial e da função administrativa.

II — Registro Imobiliário e Cadastro.

III — A publicidade imobiliária e a planificação urbanística.

Aprovou-se, ainda, nessa assembléia a decisão de estabelecer uma "Comissão Permanente" em todos os Congressos, para receber trabalhos de informação sobre as técnicas do registro imobiliário, mobiliário e mercantil, em cada um dos países, assim como para a troca de experiências nos períodos intermediários de cada Congresso.

Essa comissão também estará incumbida de revisar a legislação vigente em cada país em matéria registral.

Os participantes da assembléia foram recebidos em audiência especial pelo Ministro da Justiça da Argentina e em uma das noites lhes foi oferecido um jantar pelo Colégio de Escribanos de Buenos Aires, sendo que, nessa ocasião, o Instituto de Derecho Registral da Universidad Notarial Argentina e o Colégio de Escribanos da Província de Buenos Aires, prestaram significativa homenagem ao IRIB, oferecendo uma placa de madeira e bronze com os dizeres do nosso Instituto.

REGIME OBRIGATÓRIO DA SEPARAÇÃO DE BENS

Há uma exceção à obrigatoriedade do regime da separação de bens do maior de 60 anos e da maior de 50 anos, estabelecida no art. 258, parágrafo único, II, do Código Civil.

Com efeito, a chamada Lei do Divórcio (Lei 6.515/77) assim dispôs em seu art. 45:

"Quando o casamento se seguir a uma comunhão de vida entre os nubentes, existente antes de 28 de junho de 1977, que haja perdurado por 10 anos consecutivos ou da qual tenha resultado filhos, o regime matrimonial de bens será estabelecido livremente, não se lhe aplicando o disposto no art. 258, parágrafo único, II, do Código Civil".

Portanto, em virtude dessa disposição transitória, as pessoas que, antes de 28.6.77 (data da Emenda Constitucional 9), tenham vivido juntas há mais de 10 anos ou que tenham filhos dessa união, ainda que a duração da vida em comum não tenha 10 anos, poderão estipular livremente, ao casar, qual o regime de bens que irão adotar.

Este BOLETIM transcreve, a seguir, trecho do comentário a esse artigo, feito pelo advogado Saulo Ramos, em seu livro *Divórcio à brasileira*:

"A norma é salutar porque presumivelmente, o homem maior de sessenta e a mulher maior de cinqüenta anos, que não podiam casar-se antes, mas que vivam juntos há mais de dez anos,

ou tenham filhos de uma união estável, seriam injustiçados pela proibição, que os atinge agora, no novo casamento, possível com o divórcio, e precisamente quando têm condições de avaliar com segurança a estabilidade da vida em comum e decidir livremente o regime de bens a ser adotado com a civilização da união.

Se decidirem, porém, pela comunhão universal, terá de haver convenção expressa, pois a ausência de qualquer convenção ou no caso de nulidade da que foi celebrada, o regime de bens será o da comunhão parcial, segundo a nova redação dada ao "caput" do art. 258 do Código Civil, pelo art. 50, 7, da Lei 6.515/77."

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO

O INCRA enviou às Corregedorias Gerais da Justiça dos Estados ofício contendo inúmeros esclarecimentos importantes, a respeito da aquisição de imóveis rurais por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras. Da publicação feita no DJE de 17.7.79, transcreve este BOLETIM o seguinte:

Com o objetivo de sanar algumas dúvidas relacionadas à aplicação da Lei 5.709, de 7.10.71, e do Dec. 74.965, de 26.11.74, solicitamos a V. Sa., recomendar a adoção do procedimento seguinte:

1.1. Não sendo possível ao Sr. Oficial do Registro de Imóvel declarar a soma das áreas rurais em nome de estrangeiros, no Município, e o total das áreas adquiridas pelos da nacionalidade do requerente, incluindo o período anterior à promulgação do Dec.-lei 494, de 10.3.69, poderá ser considerada a certidão referente às transações que se efetivarem a partir da Lei 5.709, de 7.10.71, ou mesmo do Dec. 74.965, de 26.11.74, que instituíram o livro especial auxiliar para registro de terras rurais adquiridas por estrangeiros.

2.2. A Lei 6.572, de 30.9.78, alterou o § 2.º do art. 1.º da Lei 5.709/71, que passou a ter a seguinte redação: "As restrições estabelecidas nesta lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado, o disposto no art. 7.º". Ressalte-se, porém, que as aquisições por via sucessória devem ser, também, incluídas no cômputo das áreas pertencentes aos alienígenas.

2.3. Os pedidos de aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira que excedem 50 módulos, em área contínua ou descontínua, não podem ser indeferidos liminarmente, porquanto se admite a possibilidade de o Sr. Presidente da República autorizá-los, ouvido o Conselho de Segurança Nacional; devem ser enviados ao DF com registro sobre o fato.

2.4. Tratando-se de imóvel com área não superior a três módulos, a aquisição será livre de autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei, quais sejam:

a) se o imóvel estiver situado em área considerada indispensável a segurança nacional (faixa de fronteira de 150 km e faixa abrangida pelo Dec.-lei 1.164/71 e legislação posterior que o alterou), a aquisição dependerá sempre do assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional;

b) face ao art. 7.º, § 3.º, do Dec. 74.965/74, deve o estrangeiro apresentar ao cartório competente uma declaração de que não é possuidor de outros imóveis no território nacional, bem como a carteira de iden-

tidade para estrangeiros (permanente) e o atestado de vida e residência passado pela Secretaria de Segurança Pública;

c) a aquisição de mais de um imóvel com área inferior a três módulos só será possível com a anuência do INCRA; se com a nova aquisição, somada à anteriormente efetivada, o estrangeiro não detiver área superior a três módulos a aquisição posterior é livre, mas, deve o pedido ser, também, apreciado na esfera do INCRA.

c.a) quando se tratar de aquisição de um ou mais imóveis com área total inferior a três módulos, que, somada a anteriormente efetivada pelo estrangeiro, superar o referido limite, deve a petição, dirigida ao INCRA, ser instruída com os documentos que vêm sendo exigidos às pessoas físicas alienígenas (item 4 da Metodologia para aplicação da Lei 5.709/71 e do Dec. 74.965/74). Em seguida, deve o processo ser encaminhado ao DF/DFD;

c.b) quando se tratar de aquisição de um ou mais imóveis com área total inferior a três módulos, que, somada a anteriormente efetivada pelo estrangeiro, não superar o referido limite, deve o requerente declarar junto ao INCRA se é ou não possuidor de outros imóveis no território nacional, anexando, ainda, fotocópia das certidões do(s) imóvel(is) de sua propriedade, fotocópia autenticada da carteira de identidade para estrangeiro (permanente) e o atestado de vida e residência passado pela Secretaria de Segurança Pública. Nesses casos, a própria Coordenadoria dará ciência ao requerente e ao cartório competente que a aquisição é livre de qualquer autorização ou licença (itens c.a e c.b Ofício 242).

2.5. Na certidão do oficial do Registro de Imóveis devem ser computadas, igualmente, áreas rurais inferiores a três módulos.

2.6. A aquisição de imóvel com área inferior a 20 módulos que, somada a outro limite de propriedade do adquirente alienígena, superar o referido limite condicionar-se-á à apresentação, pelo interessado, do projeto correspondente.

2.7. Para efeito do cálculo do módulo, deverá ser adotada a tabela 1-A, índices Básicos por Microrregiões, ora em vigor, anexa à Instrução Especial 14/78, aprovada pela Portaria 134, de 20.1.78, do Sr. Ministro da Agricultura, publicada no DOU. Veio, assim, a referida Instrução alterar a tabela I da Instrução Especial INCRA - 5.A, de 7.6.73, devendo ser aplicada, inclusive, aos casos em andamento, anteriormente à sua vigência.

2.8. Nos estatutos das sociedades anônimas estrangeiras ou brasileiras a elas equiparadas não poderá constar a possibilidade de serem emitidas, em qualquer época, ações ao portador, devendo dos referidos estatutos constar que a sociedade somente pode emitir ações nominativas.

2.9. Para efeito do controle do percentual de 40% do limite de 1/4 da superfície

dos municípios, no que se refere a pessoa jurídica brasileira equiparada à estrangeira, por força do § 1.º do art. 1.º da Lei 5.709/71, as áreas deverão, ser computadas proporcionalmente a participação acionária, estrangeira, na sociedade.

2.10. A aquisição imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira depende sempre de autorização do Sr. Ministro da Agricultura, mesmo para imóveis com área inferior a três módulos de exploração indefinida.

2.11. Somente quando ocorrer a hipótese de a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas, ou jurídicas, ultrapassar 1/4 da superfície dos municípios onde se situem ou as pessoas da mesma nacionalidade serem proprietárias, em cada município, de mais de 40% deste limite, e que serão considerados os casos de exclusão mencionadas na lei, a saber: a) áreas inferiores a três módulos; b) áreas que tiverem sido objeto da compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, constante de escritura pública ou de documento particular devidamente protocolado na circunscrição imobiliária competente, e cadastrada no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10.3.69; c) quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

2.12. Exigir das empresas particulares de colonização o cumprimento do disposto no art. 8.º, e seus §§ 1.º e 2.º, da lei 5.709/71.

2.13. As relações das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, encaminhadas a essa Coordenadoria trimestralmente pelos Cartórios de Registro de Imóveis, deverão ser objeto de análise prévia por esse órgão e remetidas ao DF/DFD com separação daquelas que contrariem os dispositivos, legais.

2.14. A aquisição de imóvel rural por cônjuge brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, como estrangeiros, dependerá de autorização do INCRA (Parecer PJR 18/78).

2.15. Quanto aos cidadãos portugueses que adquiriram a igualdade de direitos e obrigações civis, de acordo com o Dec. 70.436, de 18.4.72, serão estes considerados naturalizados, para efeitos cadastrais. Os que não obtiveram tais direitos terão suas áreas computadas.

2.16. Quando existirem condomínios estrangeiros, a área será computada no seu todo para os efeitos de controle dos limites referentes ao módulo e a 1/4 da superfície de cada município. No tocante ao percentual de 40% de 1/4 será considerada a fração ideal pertencente a cada alienígena.

2.17. Somente poderá participar de concorrências promovidas pelo INCRA, para a alienação de terras públicas, o estrangeiro, residente no País.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *A falta no título da menção dos nomes dos confrontantes como exige o art. 225 da Lei 6.015, é impeditiva do registro?*

R. Entendemos que não, desde que o título identifique corretamente o imóvel, pois esse é o verdadeiro intuito da lei. Observe-se que o art. 225 da Lei 6.015/73 nada mais é do que repetição do art. 248 do antigo Regulamento dos Registros Públicos (Decreto 4.857/39), cuja sistemática foi revogada e substituída com a introdução da matrícula do imóvel. Como esta deve ser, na medida do possível, permanente, é preferível que as confrontações sejam indicadas em relação aos imóveis vizinhos, e não aos nomes de seus donos, que podem mudar com o tempo.

Por outro lado, o certo é que, mesmo no sistema anterior, nunca se deu busca para verificação da veracidade dos nomes dos confrontantes. Se tal verificação fosse feita haveria justificativa para sua indispensabilidade, mas como não é efetivada, e considerando que qualquer que seja o nome mencionado no título é aceito, não nos parece que os nomes dos confrontantes sejam indispensáveis para o registro.

Contudo, se o Oficial desejar complementar o título que tenha omitido

os nomes dos confrontantes, poderá fazê-lo com os dados do registro anterior, conforme o art. 228 da Lei 6.015, segundo o qual a matrícula será aberta "mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado".

P. *Pode o loteador de "sítio de recreio" aprovado pelo INCRA, através de Portaria da qual constam os números dos lotes, áreas e características, vender tais lotes parceladamente, ou seja, em desacordo com os característicos e área aprovados, uma vez que o INCRA exige área mínima de 5.000 m²? Pode o comprador de algum desses lotes vendê-lo depois, parceladamente? É possível a anexação de lotes contíguos do mesmo adquirente?*

R. Os loteamentos destinados a "sítios de recreio", uma vez aprovados pelo INCRA, nos termos do Decreto 59.428/66 e da Instrução 17-A, vigente a partir de 7.7.77, passam ao âmbito municipal, tanto sob o aspecto tributário (o imposto passará a ser o territorial urbano) como sob o aspecto cadastral. Os sítios de recreio, portanto, são loteamentos urbanos. A Instrução 17-A do INCRA, no item 413.4

dispõe que a área de cada lote não pode ser inferior a 5.000 m², nem superior à do módulo para exploração não definida, da zona típica em que se situar o imóvel. Trata-se de exigência para a aprovação do loteamento.

Entretanto, após essa aprovação pelo INCRA, passando o loteamento ao âmbito municipal, como dissemos acima, o fracionamento ou desmembramento de lote fica dependendo de prévia aprovação da Prefeitura Municipal. Assim, para admitir o registro de venda parcial de lote destinado a sítio de recreio, o Oficial do Registro de Imóveis deverá exigir aprovação da Prefeitura, mediante certidão que a comprove, para proceder à prévia averbação do desmembramento, em face do que dispõe o parágrafo único do art. 246, combinado com o art. 167, II, 4, da Lei 6.015/73.

Em resumo: mesmo que o loteamento se situe fora do perímetro urbano, o desmembramento de lote depende de aprovação da Prefeitura Municipal. Pelos mesmos motivos, não há restrição à anexação a lote vizinho do mesmo proprietário, pois essa restrição só diz respeito a imóveis rurais, destinados à exploração agrícola ou pecuária, e os loteamentos de sítios de recreio constituem área de lazer, considerados de fins urbanos.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.
Editor: Arnaldo Malheiros.
Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.
Produção: Beato Ten Prenaleta, Mário Conselheiro Neto e Roberto Silva.
Composição: Sebastião Lino Alves e Francisco Xavier Filho.

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

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impressão nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A — Rua Conde de Sarzedas, 38 — São Paulo, SP.