

# BOLETIM DO IRIB

DEZEMBRO DE 1979 — N. 31

## NOVA LEI SOBRE LOTEAMENTO URBANO PRESTES A SER SANCIONADA

É do conhecimento dos Oficiais de Registro de Imóveis que, desde março de 1977, tramitou pelo Senado Federal o projeto de lei 18/77, apresentado pelo então Senador Otto Cyrillo Lehmann, propondo completa reformulação das disposições legais vigentes a respeito do loteamento urbano, até agora regido pelo Dec.-lei 58, de 1937.

Tão logo foi apresentado o referido projeto, o IRIB, através de uma comissão, propôs um substitutivo aos capítulos VI, VII, VIII e IX, com dois objetivos: a) adaptar o projeto à terminologia e à sistemática registral da Lei 6.015/73; b) promover alterações em diversos artigos que impunham pesados encargos aos Oficiais de Registro de Imóveis. (O trabalho dessa Comissão foi publicado na "Revista de Direito Imobiliário" n. 1, janeiro/junho de 1978.)

Após ter tramitado nas diversas Comissões do Senado, o projeto recebeu um substitutivo total, sendo aprovado. Algumas sugestões apresentadas pelo IRIB foram acolhidas, mas não as mais importantes, ou seja, aquelas que visavam a tirar dos Oficiais as atribuições que lhes foram impostas, absolutamente estranhas às funções que exercem.

Aprovado no Senado, em agosto de 1979, o projeto foi remetido à Câmara dos Deputados, onde tomou o n. 1.687/79.

Ressalte-se o excelente trabalho desenvolvido, a partir desse momento, pela colega Léa Emilia Braune Portugal, Oficial do 2º Car-

tório de Registro de Imóveis de Brasília. No dia 14 de novembro, ao tomar conhecimento de que o projeto se achava na Comissão de Justiça, procurou o Deputado Ernani Satyro, relator nessa Comissão, o qual concordou em apresentar as emendas pleitadas pelo IRIB, desde que lhe fossem encaminhadas no prazo de cinco dias.

Imediatamente o presidente do Instituto, Elvino Silva Filho, convocou um grupo de trabalho para o estudo das emendas pretendidas e, no dia 19 de novembro dirigiu-se a Brasília, entregando-as pessoalmente ao relator.

Entretanto, malgrado esse entendimento, o Deputado Ernani Satyro recusou-se posteriormente a apresentá-las, sob alegação de que, se fossem aprovadas as emendas, o projeto teria que retornar ao Senado Federal, o que não era do interesse do Governo que desejava sua rápida aprovação.

Pensou-se, então, em nova tentativa junto à Comissão do Interior, ou mesmo, através de outro Deputado, na apresentação de emendas no plenário.

Surpreendentemente, porém a Mesa designou um Relator em substituição à Comissão do Interior (Deputado Ralph Biasi) e a tramitação processou-se em regime de urgência, a requerimento do Deputado Cantídio Sampaio, tendo sido o projeto aprovado pela Câmara em 23 de novembro, subindo em seguida à sanção do Presidente da República.

Incansável, a colega Léa dirigiu-se ao Deputado Cantídio Sampaio, Vice-líder na maioria na Câmara, apontando os inúmeros defeitos existentes no projeto. Sensibilizou-se ele ante suas ponderações e dispôs-se a encaminhar memorial ao Presidente da República, pleiteando o veto de alguns dispositivos que os Oficiais de Registro de Imóveis considerassem inexequíveis ou incompatíveis com suas atribuições normais.

Assim, no dia 2 de dezembro, o Deputado Cantídio Sampaio recebeu o Presidente do Instituto, Elvino Silva Filho, e a 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo, que lhe encaminharam pedido de veto aos §§ 1º e 3º do art. 38, bem como veto de algumas expressões dos §§ 4º e 5º do mesmo artigo, e, ainda, o veto ao § 1º do art. 40 e expressões contidas no § 3º do mesmo artigo.

Fiquem certos os associados do IRIB que todos os esforços foram envidados no sentido de aperfeiçoar o texto legal. Cuidou-se, em todos os momentos, não só de manter os dispositivos que atendem aos justos interesses dos adquirentes de lotes, mas, evidentemente, de modificar ou suprimir aqueles que atribuem aos Oficiais de Registro de Imóveis funções estranhas à sua competência.

Aguarda-se, agora, a sanção presidencial do referido projeto de lei. Tão logo seja sancionado, será editado um número especial do Boletim, destinado à divulgação do importantíssimo texto.

## ANUIDADES PARA 1980

Embora autorizada pela Assembléia Geral a reajustar anualmente as anuidades, com base na valorização da ORTN, a Diretoria do IRIB manteve para 1979 os mesmos valores fixados para 1978.

Todavia, o desmedido aumento do custo de vida, acarretando maiores despesas na manutenção da Secretaria (aluguel, impressos, funcionários etc.) bem como na edição do Boletim e da "Revista", fez com que a Diretoria se visse obrigada a reajustar as taxas referentes a 1980. Esse reajuste foi feito em bases muito inferiores à valorização da ORTN, com o intuito de não sobrecarregar em demasia os associados.

Como sempre, é permitido o pagamento de uma só vez, em janeiro, ou em duas parcelas semestrais, em janeiro e julho, sendo os valores das anuidades os constantes do quadro abaixo:

Entrância	Valor antigo	Valor fixado para 1980
1ª	470,00	600,00
2ª	950,00	1.200,00
3ª	1.900,00	2.400,00
4ª e Capitais	3.800,00	4.800,00

O pagamento pode ser feito por meio de cheque nominal em favor do Instituto, enviado à sede, acompanhado de indicação do nome do sócio, cartório, cidade e estado.

## NOVAMENTE ALTERADA A LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

O "Diário Oficial" da União, em sua edição de 20.11.79 publicou a Lei 6.724, de 19 de novembro, acrescentando parágrafo único ao art. 14 da Lei 6.015.

É o seguinte o texto da mencionada lei:

Art. 1º. O art. 14 da Lei 6.015, de 31.12.73, alterada pela Lei 6.216, de 30.6.75, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Art. 14 — .....

Parágrafo único. O valor correspondente às custas de escrituras, certidões, buscas, averbações, registros de qualquer natureza, emolumentos e despesas legais constará, obrigatoriamente, do próprio documento, independentemente da expedição do recibo, quando solicitado."

Art. 2º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em contrário.

Os Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, que já têm consultado o IRIB sobre o procedimento a ser adotado face ao uso do talonário, devem tomar conhecimento do comunicado feito pela Corregedoria Geral da Justiça, cujo teor este BOLETIM transcreve a seguir:

### COMUNICADO

O Exmo. Sr. Des. Humberto de Andrade Junqueira, Corregedor Geral da Justiça, comunica aos MM. Juizes Corregedores Permanentes, aos Srs. Oficiais de Registros Públicos e aos Escrivães de Notas, que o parágrafo único acrescido, pela Lei federal 6.724, de 19.11.79, ao art. 14, da Lei 6.015, de 31.12.73, não ab-*roga* nem *deroga* o Provimento 3/78 desta Corregedoria Geral da Justiça, que continua, portanto, em pleno vigor.

## LIBERADOS BENS DECLARADOS INDISPONÍVEIS PELA EXTINTA CGI

Pelo Decreto 82.961, de 29.12.78, o Presidente da República dispôs a respeito da extinção da Comissão Geral de Investigações (CGI), tendo em vista a revogação dos Atos Institucionais e Complementares pela Emenda Constitucional 11/78.

Agora, foi baixado o Decreto 84.251, de 28.11.79, publicado no "Diário Oficial" da União de 29.11.79, deixando explícito que as averbações de indisponibilidade ou bloqueio de bens imóveis, determinadas pela extinta Comissão, ficam sem efeito. É o seguinte o texto do referido Decreto:

Decreto 84.251, de 28 de novembro de 1979

*Dá nova redação ao art. 2º do Decreto 82.961, de 29 de dezembro de 1978, e determina outras providências.*

O Presidente da República, no uso da atribuição que lhe confere o art. 81, III, da Constituição, e tendo em vista o disposto no art. 3º da Emenda da Constituição 11, de 13.10.78;

Considerando que com a revogação da Legislação excepcional e a declaração de extinção da CGI extintas ficaram todas as medidas acauteladoras decorrentes dos procedimentos investigatórios instaurados por aquele órgão;

Considerando que ditos procedimentos investigatórios eram usualmente iniciados com base em elementos colhidos em processos administrativos ou judiciais pré-existentis;

Considerando que nem todos os Órgãos mencionados no art. 1º do Decreto-Lei 502, de 17.3.69, adotaram as providências necessárias ao cancelamento dos efeitos daquelas medidas preparatórias;

### DECRETA:

Art. 1º. O art. 2º do Decreto 82.961, de 29.12.78, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º. O acervo da Comissão Geral de Investigações é transferido para a Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional."

Art. 2º. Ficam canceladas as anotações referentes a medidas preliminares e acauteladoras (bloqueio de bens), determinadas pela extinta Comissão Geral de Investigações.

Art. 3º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, em 28 de novembro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

## CAIXA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA AERONÁUTICA

A Lei 6.715, de 12.11.79, publicada no mesmo dia pelo "Diário Oficial" da União, criou autarquia denominada Caixa de Financiamento Imobiliário da Aeronáutica (CFIAe). No que respeita a suas atividades imobiliárias propriamente ditas, a entidade integrará o Sistema Financeiro da Habitação criado pela Lei 4.380/64. Por conseguinte, as operações que realizar com seus beneficiários poderão ser efetuadas por instrumentos particulares com força de escritura pública.

# CONTRATOS DE LOCAÇÃO E O REGISTRO DE IMÓVEIS

A Lei 6.015/73 estabelece que os contratos de locação que consignem a cláusula prevista no art. 1.197 do Código Civil devem ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis para validade da referida cláusula, qual seja, a da respeitabilidade do contrato de locação pelo adquirente do imóvel se este for alienado ou comprometido pelo locador na vigência do contrato. Já o Dec. 4.857/39 dispunha da mesma forma.

Na prática, verifica-se que apenas nos contratos de locação comercial essa cláusula costuma ser inserida, embora nada proíba que mesma disposição seja incluída nos contratos de locação residencial, mesmo porque o art. 1.197 mencionado não distingue entre locação comercial e residencial.

Disso resulta que, enquanto os contratos de locação comercial são levados ao registro imobiliário, os de locação residencial — na ausência da cláusula de vigência em caso de alienação — são registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Contudo, a promulgação da Lei 6.649, de 15.5.79, modificada posteriormente pela Lei 6.698, de 15.10.79, deverá alterar essa praxe até agora adotada, porque *todos* os contratos de locação (comercial e residencial) deverão ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis para assegurarem os direitos do locatário, seja no que se refere à subsistência do contrato em caso de alienação do imóvel (hipótese prevista no art. 1.197 do CC), seja para garantir o direito de preferência para sua aquisição pelo locatário.

Esta afirmação decorre dos arts. 14, 24 e 25 da Lei 6.649, com a redação dada pela Lei 6.698, vazados nos seguintes termos:

“Art. 14. Se, durante a locação, for alienado o prédio, poderá o adquirente denunciá-la, salvo se a locação for por tempo determinado e o respectivo contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e constar do registro de imóveis.

“Art. 24. No caso de venda, promessa de venda ou cessão de direito, o locatário tem preferência para adquirir o prédio locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial ou comprovadamente efetuada.

“§ 1º. Se o prédio estiver sublocado em sua totalidade, a preferência caberá ao sublocatário e, sendo vários os sublocatários, a todos em comum

ou a qualquer deles, se um só for o interessado.

“§ 2º. Em se tratando de venda de mais de uma unidade imobiliária, a preferência incidirá sobre a totalidade dos bens objeto de alienação.

“§ 3º. Havendo pluralidade de candidatos, caberá a preferência ao locatário mais antigo.

“§ 4º. O direito de preferência, previsto neste artigo, não alcança os casos de venda judicial, permuta e doação.

“§ 5º. Aplica-se o disposto neste artigo às locações regidas pelo Decreto 24.150, de 20.4.34.

“§ 6º. Caducará o direito de preferência não o exercendo o locatário nos trinta dias subsequentes àquele em que for notificado.

“Art. 25. O locatário a quem não se notificar a venda, promessa de venda, ou cessão de direitos poderá, depositando o preço e demais despesas dos atos de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses a contar da transcrição ou inscrição do ato competente no cartório do registro de imóveis.

“§ 1º. Ressalvada a prioridade do condômino (Código Civil, art. 1.139), o locatário só poderá exercer o direito assegurado neste artigo se, pelo menos trinta dias antes da venda, promessa de venda ou cessão de direitos, estiver inscrito no registro imobiliário, na forma a ser estabelecida em regulamento, o contrato de locação.

“§ 2º. O locatário, preterido na sua preferência, poderá reclamar do alienante perdas e danos.”

Pelo art. 25, o locatário a quem não se notificar a venda da propriedade locada, ficará com o direito de preferência para reaver o imóvel pelo mesmo preço; direito esse que deve ser exercido dentro de seis meses a contar do registro do ato competente no Registro de Imóveis. Todavia, esse direito só poderá ser exercido se o contrato de locação estiver registrado no Registro de Imóveis, pelo menos trinta dias antes do ato acima especificado, donde se conclui que a publicidade do registro é que confere ao locatário a garantia da preferência.

Convém deixar bem claro aos leitores que o § 1º do art. 25 determina que o locatário somente poderá exercer o direito de preferência previsto no “caput” do artigo se o contrato estiver registrado no registro imobiliário, na forma a ser estabelecida em regulamento. Portanto, só depois que tal dis-

posição for regulamentada por Decreto baixado pelo Poder Executivo, terão acolhida nos Cartórios de Registro de Imóveis os contratos de locação dos quais não conste a cláusula de vigência em caso de alienação.

Trata-se, é evidente, de uma limitação à liberdade de contratar vendas, promessas de venda, cessões e promessas de cessão pelos titulares de imóveis locados. Mas uma limitação em perfeita consonância com o espírito que rege nossa Constituição, a qual assegura o direito de propriedade, mas não de modo absoluto: entre o indivíduo e o interesse social, este prevalece

Jether Sottano e  
Maria Helena Leonel Galdolfo

Nota dos autores:

Nosso colega João Pedro Lamana Paiva, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Catuipe, RS, enviou artigo para este BOLETIM, abordando o mesmo tema. Seu trabalho, porém, fundamentado apenas na Lei 6.649, ficou prejudicado pelo advento da Lei 6.698. Deu-nos, entretanto, ensejo para o presente estudo, em grande parte calcado na sua valiosa colaboração.

## SEMINÁRIO DE ESTUDOS NO INTERIOR DO RIO GRANDE DO SUL

Reuniram-se no dia 11 de novembro passado, na cidade de São Luiz de Gonzaga, RS, Oficiais de Registros Públicos de diversas regiões, entre as quais Celeiro e Missões, para a apreciação do seguinte temário: a) O Encontro Nacional de Araxá, MG; b) A oficialização dos cartórios; c) Cédulas de Crédito Rural e Industrial; e d) Assuntos gerais, debates e dúvidas.

Foram 30 os participantes, entre Oficiais, escreventes e ajudantes, vindos de diversas cidades do interior do Estado.

O seminário foi dirigido pelo nosso jovem colega João Pedro Lamana Paiva, Oficial do Registro de Imóveis do município de Catuipe, comarca de Santo Ângelo que, na oportunidade, tendo encarecido aos presentes a importância do IRIB, obteve a adesão de 10 novos associados ao Instituto.

A Diretoria do IRIB regozijou-se com a iniciativa desse Encontro regional, esperando que ela se repita em outros Estados.

# “DESPERTAI NESTE NATAL”

*Se passastes o ano inteiro correndo atrás da felicidade e não a encontrastes, despertai neste Natal!*

*Se fostes rude e desgarrado do vosso próximo, despertai neste Natal!*

*Se transformastes vossa vida numa redoma e não deixastes que, ao menos, penetrassem nela os raios de sol, despertai neste Natal!*

*Se não compensastes o bem que vos fizeram e não perdoastes o mal que vos impuseram, despertai neste Natal!*

*Se não destes a mão ao sofredor ou não ouvistes suas súplicas, despertai neste Natal!*

*Se vosso coração permaneceu fechado para o amor e vossas lágrimas foram de lamento por perdas mundanas, despertai neste Natal!*

*Não permitais que a oportunidade vos escape entre os dedos. Reconciliai-vos com vós mesmos. Reconciliai-vos com aqueles a quem não destes ouvidos quando a dor se lhes abatera. Reconciliai-vos com a vida que passou à vossa frente neste ano e que perdestes em vãs aventuras.*

*O ensejo é hoje, é agora.*

*Não deixeis escoar mais ainda o tempo.*

*Ninguém vos poderá dizer quantos domingos ou segundas ou terças tereis ainda pela frente. Quantos dias tereis?*

*Despertai neste Natal e deixai que o espírito do Menino de Nazaré vos guie para um ano mais fecundo, para um ano mais pródigo de solicitudes, para um ano de menos egoísmo e muito mais amor.*

*Despertai neste Natal e deixai-vos dominar pela idéia da fraternidade.*

*Se conseguirdes vos alimentar do pão natalino e vosso despertar for sereno e vossa consciência não clamar por atitudes mais dignas, então podereis abraçar o vosso companheiro, vosso filho, a vossa esposa, os amigos e, com um sorriso afável nos lábios, dizer a todos: FELIZ NATAL.*

José Lamanna

**IRIB**

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIARIO 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 Prenafeta, Roberto Silva.

**Composição:** 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); 1º Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2º Secretário, Roberto Baier (SC); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º 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).

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