IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1980 — N. 41

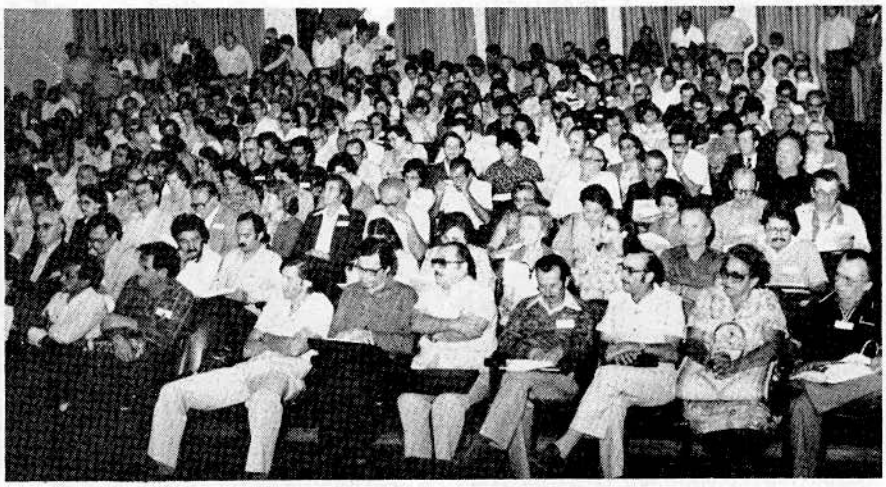
SUPEROU AS EXPECTATIVAS
O VII ENCONTRO

Com a presença de 340 convencionais, número jamais alcançado anteriormente, Blumenau viveu dias de trabalho intenso durante o VII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado de 5 a 10 de outubro, nessa cidade de Santa Catarina.

Os 340 participantes — dos quais 256 sócios do **IRIB** (Oficiais de Registro de Imóveis e seus substitutos) e 84 não sócios, militantes no campo do Direito Imobiliário, tais como advogados, magistrados, tabeliães, escreventes, etc. — acorreram dos mais diversos Estados: 4 de Alagoas, 3 do Amazonas, 9 da Bahia, 5 do Ceará, 6 do Distrito Federal, 9 do Espírito Santo, 16 de Goiás, 1 do Maranhão, 3 do Mato Grosso, 8 do Mato Grosso do Sul, 41 de Minas Gerais, 3 do Pará, 10 da Paraíba, 25 do Paraná, 11 de Pernambuco, 2 do Piauí, 8 do Rio de Janeiro, 1 do Rio Grande do Norte, 38 do Rio Grande do Sul, 60 de Santa Catarina, 71 de São Paulo e 5 de Sergipe. Esteve presente, ainda, o Registrador Ernesto Emilio Calandra, de Buenos Aires, que tem acompanhado o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil desde sua fundação e para a qual muito contribuiu com seu entusiasmo.

A sessão solene de abertura ocorreu no dia 5 de outubro, às 20 horas, no grande auditório do Centro de Convenções "Teatro Carlos Gomes", com a presença do Deputado Neudy Primo Massolini, secretário da Justiça e do Interior de Santa Catarina, representando o Governador Jorge Konder Bornhausen; Des. Ivo Sell, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado; Dr. Renato de Mello Vianna, Prefeito Municipal de Blumenau; Des. Luiz Rabelo Leite, Corregedor Geral da Justiça de Sergipe; Dr. José Roberge, Juiz de Direito da 2ª Vara de Registros Públicos de Blumenau e Dr. Gilberto Valente da Silva, Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. Nessa ocasião o Presidente do **IRIB**, Elvino Silva Filho, declarou abertos os trabalhos, transmitindo a presidência do **VII Encontro** ao colega Roberto Baier, Oficial de Registro de Imóveis de Blumenau e Vice-Presidente do **IRIB**, o qual deu as boas-vindas a todos os participantes.

Na manhã do dia 6 foi instalada a 1ª Comissão de Estudo, que versou o tema "Loteamento rural, INCRA e o imóvel rural", presidida por Benedito da Costa Coelho Júnior (Apucarana, PR), tendo como secretária Gilma Teixeira Machado (Campina Verde, MG), como relator João Pedro Lamana Paiva (Catuípe, RS) e como convidados especiais os Drs. Agnaldo



340 participantes lotaram o auditório.

Aspecto de um dos grupos de estudo.

Jurandyr Silva e Sérgio Locks, procuradores do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Foram apresentados os seguintes trabalhos: "Loteamento de imóvel rural", por Maria Eloíza Rebouças, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos de Martinópolis, SP, e "O desmembramento de imóvel rural", por Elvino Silva Filho, Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Campinas, SP. Após as apresentações, iniciaram-se debates sobre o tema dessa Comissão, desenvolvendo-se os trabalhos por toda a tarde, com a participação ativa dos representantes do INCRA que, respondendo às perguntas dirigidas pelo auditório, sustentaram animado e proveitoso "pinga-fogo".

Presidida por Tabosa de Almeida (Recife, PE), a 2ª Comissão reuniu-se no dia 7, tendo como secretária Maria Helena Leonel Gandolfo (São Paulo, SP) e como relator Olavo de Carvalho (Araxá, MG), com o tema "Loteamento urbano e desmembramento". Como era de se esperar, abordando assunto tão atual e polêmico, qual seja, a Lei 6.766 (nova Lei do Parcelamento do Solo Urbano), foi a comissão mais movimentada e com maior número de trabalhos inscritos, apresentados na seguinte ordem: "O fracionamento ou desdobro de lotes ou glebas de terras", por Cláudio Fioranti (Serra Negra, SP); "O desmembramento de imóvel perante o registro imobiliário", por Elvino Silva Filho (Campinas, SP); "Documentos que devem ser apresentados ao Cartório de Registro de Imóveis para instruir pedido de registro de loteamento ou desmembramento, de acordo com a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979", pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo; "Intimação na Lei 6.766", de autoria de Jether Sottano (São Paulo, SP), que, por estar ausente, teve seu trabalho apresentado por Elvino Silva Filho; "Conjuntos habitacionais e urbanização específica", por Maria Helena Leonel Gandolfo (São Paulo, SP) e "Parcelamento do Solo Urbano", por Nelson Lobo (São Vicente, SP). Dada a relevância da matéria e o interesse manifestado pelo plenário, os trabalhos dessa comissão não se encerraram nesse dia, reiniciando-se no dia 9, pela manhã.

Nesse dia, teria lugar a palestra do Dr. Walter Ceneviva (Professor de Direito e Advogado em São Paulo) sobre "Dificuldades da aplicação da Lei 6.766", mas, tendo sido cancelados os vôos para Itajaí ficou o conferencista impedido de chegar a Blumenau e o auditório privado dessa brilhante participação.

Foi, então, o plenário dividido em grupos de estudos, dirigidos por monitores previamente escolhidos, repetindo-se a experiência do VI Encontro, em Araxá, quando foi demonstrada a validade da troca de idéias, ligeiras exposições

Não faltou uma festa típica de confraternização.

e depoimentos em grupos menores, onde são decididas as questões de mais fácil deslinde, ficando para debate e decisão posterior, no plenário, aquelas cuja solução não foi encontrada pelo grupo. No período da tarde os monitores apresentaram ao plenário tais questões que foram debatidas e submetidas a aprovação.

Não tendo sido esgotada a matéria nesse dia, a Comissão recomeçou seus trabalhos no dia 10, ocupando a presidência, como substituto, João Martins da Costa Neto (Salvador, BA) e a função de relator, também como substituto, Nicolau Balbino Filho (Guaxupé, MG), o qual apresentou seu trabalho "Da unidade imóvel loteada (a duplicidade de matrícula)".

Uma vez encerrados os trabalhos dessa comisssão, o Sr. Presidente declarou instalada a 3ª Comissão de Estudo — "O IAPAS e o registro imobiliário", na qual Tabosa de Almeida apresentou parecer de sua autoria contra as exigências do IAPAS no sentido de cobrar dos Cartórios o salário-educação e o PIS dos seus servidores, a partir de 1975, com correção monetária e multa.

A 4ª Comissão de Estudo, que deveria ocupar-se da "Sistemática da Lei 6.015", não foi praticamente instalada por absoluta falta de tempo.

A sessão plenária de conclusão das comissões realizou-se no mesmo dia 10 e, nessa ocasião, Álvaro Mello, Oficial do Registro de Imóveis de Fortaleza, CE, ofereceu sua cidade para sediar o **VIII Encontro**, no próximo ano de 1981, o que foi acolhido com estrondosa salva de palmas.

Encerrando o Encontro, os participantes confraternizaram-se num agradável jantar de despedida.

Não há dúvida alguma de que o tempo foi curto para os debates em torno da recente Lei 6.766 e que os próximos Encontros deverão ainda manter, como um dos temas de estudo, essa polêmica e discutida Lei do Parcelamento do Solo Urbano.

REGULAMENTADA A LEI QUE DISPÕE SOBRE A FAIXA DE FRONTEIRA

O n. 25 deste **BOLETIM** noticiou ter sido sancionada a Lei 6.634, de 2.5.79, que considerou área indispensável à segurança do País a faixa interna de 150 km de largura, paralela à linha divisória terrestre do território brasileiro, designada como Faixa de Fronteira, transcrevendo alguns dos dispositivos da mencionada lei.

Em sua edição de 27 de agosto do corrente, o "Diário Oficial" da União publicou o Decreto 85.064, de 26 do mesmo mês, estabelecendo procedimentos a serem seguidos para a prática de atos que necessitem de assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional na referida Faixa de Fronteira. Para a alienação e concessão de terras públicas nessa faixa, determina que o procedimento terá início no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), devendo ser, todavia, apreciado pela Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Este **BOLETIM** transcreve, a seguir, os artigos do citado Decreto 85.064 que dizem respeito ao registro imobiliário, comunicando que poderá ser solicitada à secretaria do **IRIB**, por aqueles que se interessarem, cópia da íntegra do texto.

DECRETO 85.064, DE 26.8.80

Regulamenta a Lei 6.634, de 2.5.79, que dispõe sobre a Faixa de Fronteira.

.....

Capítulo V

DA COLONIZAÇÃO E LOTEAMENTOS RURAIS

Art. 22 — Para a execução das atividades de colonização e loteamentos rurais, na Faixa de Fronteira, serão observadas as prescrições gerais da legislação agrária específica e o processo terá início no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Art. 23 — Entendem-se por empresa particular de colonização, para os efeitos deste regulamento, as pessoas físicas ou jurídicas, estas constituídas e domiciliadas no País, que tiverem por finalidade executar programa de valorização da área ou distribuição de terras.

§ 1º — No caso de pessoa física ou empresa individual, só a brasileiro será permitido executar as atividades previstas neste artigo.

§ 2º — É vedada a delegação de poderes de direção ou gerência a estrangeiro, ainda que por procuração outorgada pela sociedade ou empresa individual.

Art. 24 — O assentimento prévio do CSN para a execução das atividades de colonização e loteamentos rurais, na Faixa de Fronteira, será necessário:

I — na alienação de terras públicas, para a empresa vencedora de licitação publicada no Diário Oficial da União; e

II — na alienação de terras particulares, para as empresas que as desejarem adquirir, quando da apresentação dos respectivos projetos.

Art. 25 — Nas hipóteses do artigo anterior, as empresas deverão fazer constar de seus estatutos ou contratos sociais as cláusulas mencionadas nos artigos 17 ou 18, conforme o caso.

Art. 26 — As empresas enquadradas no art. 24 deverão instruir seus processos com os documentos discriminados nos artigos 19 ou 20, conforme o caso.

Art. 27 — As empresas de colonização e loteamentos rurais que já possuem autorização para operar na Faixa de Fronteira necessitarão do assentimento prévio do CSN para efetuarem alterações em seu instrumento social, para posterior registro, nos casos previstos no item II do art. 21.

Art. 28 — Após instruídos pelo INCRA, os processos de colonização e loteamentos rurais, na Faixa de Fronteira serão encaminhados à SG/CSN para apreciação e posterior restituição àquela autarquia.

Parágrafo único — Caberá ao INCRA o encaminhamento dos atos constitutivos, instrumentos sociais e respectivas alterações estatutárias e contratuais à empresa requerente, para posterior registro nas Juntas Comerciais dos Estados e Territórios Federais.

Capítulo VI

DAS TRANSAÇÕES COM IMÓVEIS RURAIS, ENVOLVENDO ESTRANGEIROS

Art. 29 — Os negócios jurídicos que, direta ou indiretamente, implicarem obtenção da posse, do domínio ou de qualquer outro direito real sobre imóvel rural situado na Faixa de Fronteira, dependerão do assentimento prévio do CSN e o processo terá início no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando adquirente da titularidade daqueles direitos:

I — pessoa física estrangeira residente no Brasil;

II — pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no País; ou

III — pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, detendo a maioria de seu capital social, pessoa física estrangeira aqui não residente ou pessoa jurídica estrangeira sediada no exterior.

Art. 30 — As pessoas jurídicas referidas nos itens II e III do artigo anterior somente poderão obter o assentimento prévio quando o imóvel rural pretendido se destinar à implantação de projeto agrícola, pecuário, industrial ou de colonização, vinculado aos seus objetivos estatutários.

Art. 31 — As pessoas físicas estrangeiras que desejarem adquirir imóvel rural, na Faixa de Fronteira, deverão instruir seus pedidos com os seguintes documentos, além dos exigidos pela legislação agrária específica:

I — cópia da Carteira de Identidade para Estrangeiro;

II — declaração do interessado, de que não está respondendo a inquérito ou ação penal, nem foi condenado pela justiça de seu País ou do Brasil;

III — prova de propriedade do imóvel pretendido, incluindo sua cadeia dominial; e

IV — cópia do Certificado de Cadastro do INCRA, referente ao exercício em vigor.

Parágrafo único — No texto do requerimento para a aquisição do imóvel rural, o interessado deverá declarar sua residência e o endereço para correspondência.

Art. 32 — As pessoas jurídicas estrangeiras referidas nos itens II e III do art. 29 que desejarem adquirir imóvel rural, na Faixa de Fronteira, deverão instruir seus pedidos com os seguintes documentos, além dos exigidos pela legislação agrária específica:

I — cópia do estatuto ou contrato social da empresa;

II — autorização para a peticionária funcionar no Brasil, em se tratando de empresa estrangeira;

III — cópias dos atos de eleição da diretoria e da alteração do nome comercial da empresa, se for o caso;

IV — relação nominal, contendo a nacionalidade e número de ações dos acionistas da empresa, quando se tratar de sociedade anônima, em se tratando de empresa brasileira;

V — prova de propriedade do imóvel pretendido, incluindo sua cadeia dominial; e

VI — cópia do Certificado de Cadastro do INCRA, referente ao exercício em vigor.

Art. 33 — Os processos para a transação de imóveis rurais com estrangeiros, na Faixa de Fronteira, serão remetidos pelo INCRA à SG/CSN, com o respectivo parecer, sendo restituídos àquela autarquia após apreciados.

.....

Capítulo X

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 45 — Às entidades da Administração indireta, da União, dos Estados e dos Municípios, aplicam-se, no que couber, as disposições deste regulamento, não lhes sendo exigível, porém, que adotem para suas ações a forma nominativa.

Art. 46 — Os Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis exigirão prova do assentimento prévio do CSN para as transações com imóveis rurais, envolvendo estrangeiros, de que trata o Capítulo VI e obedecidas as prescrições da legislação que regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

Art. 47 — Trimestralmente, os Cartórios de Registro de Imóveis remeterão à Corregedoria da Justiça Estadual a que estiverem subordinados ou à Corregedoria da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, à repartição estadual do INCRA e à SG/CSN, relação das aquisições de imóveis rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, situados na Faixa de Fronteira, da qual constarão os seguintes dados:

I — menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos constitutivos, se pessoas jurídicas;

II — memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; e

III — transcrição da autorização do órgão competente.

Art. 48 — A SG/CSN solicitará, das autoridades e órgãos competentes, a instauração de inquérito destinado a apurar as infrações ao disposto neste regulamento.

Art. 49 — Os atos previstos neste regulamento, se praticados sem o assentimento prévio do CSN, serão nulos de pleno direito e sujeitarão os responsáveis à multa de até vinte por cento (20%) do valor declarado do negócio irregularmente realizado.

Art. 50 — Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 26 de agosto de 1980; 159º da Independência e 92º da República.

JOÃO FIGUEIREDO
Danilo Venturini

DISPENSA DE TESTEMUNHAS NA ESCRITURA PÚBLICA

Até entrar em vigor o atual Código Civil (1º de janeiro de 1916) o Direito Civil brasileiro subordinava-se às velhas Ordenações do Reino, do tempo de el-Rei Felipe I. A presença de testemunhas em escritura pública era uma exigência das Ordenações Filipinas, datadas de 1603.

O Código Civil, revogando expressamente as Ordenações, nada dispôs a esse respeito, considerando obrigatória a assinatura de testemunhas apenas nos contratos particulares (art. 135).

O n. 6 deste **BOLETIM**, na Seção **Perguntas & Respostas**, esclareceu sobre a desnecessidade de testemunhas em escritura pública, embora a maioria dos tabeliães continue adotando tal prática.

Confirmando esse ponto-de-vista, o "Diário Oficial" da Justiça de São Paulo, em sua edição de 18.7.80, publicou o Provimento 19/80 baixado pela Corregedoria Geral da Justiça, do seguinte teor:

PROVIMENTO 19/80

Autoriza a dispensa, pelas partes, das testemunhas instrumentárias em escrituras públicas e recomenda a leitura destas em casos especiais.

O Desembargador Adriano Marrey, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e considerando o decidido no Processo CG 50.969/78, *resolve:*

Art. 1º — Ao Artigo 754 da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, acrescentam-se os seguintes parágrafos:

"§ 3º — As partes, desde que alfabetizadas e concordes, poderão dispensar, expressamente, querendo, a presença e a assinatura de testemunhas instrumentárias, ressalvados os testamentos e quando por lei esse requisito seja essencial para a validade do ato.

"§ 4º — Não sendo alguma das partes alfabetizada, ou havendo testemunhas instrumentárias, ou testemunhas apresentantes, o notário deverá ler a escritura em presença de todos os participantes do ato, sob pena de responsabilidade."

Art. 2º — Ficam revogadas as autorizações anteriores a este provimento.

São Paulo, 15 de julho de 1980.

Des. ADRIANO MARREY
Corregedor Geral da Justiça

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. *De que maneira é desfeito o pacto comissório nas escrituras de compra e venda?*

R. O pacto comissório é o ajuste pelo qual o vendedor fica com o direito de desfazer o contrato ou pedir o preço, se este não for pago até certo dia. O não pagamento, portanto, opera a rescisão da venda. Em contrapartida, o pagamento do preço faz com que a cláusula fique automaticamente cancelada.

Entendemos, por esse motivo, que tendo decorrido o prazo sem que o vendedor alegue não ter recebido o preço, o pacto comissório está desfeito, sem necessidade de ser formalizado seu cancelamento.

Todavia, pode ser conveniente ao interessado (no caso, o comprador), para melhor se garantir, que apresente ao Cartório, a fim de que seja averbado, um recibo de quitação firmado pelo vendedor.

P. *Qual o documento exigido para o registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, previsto no art. 167, I, n. 21, da Lei 6.015/73?*

R. Tal registro é feito à vista de certidão expedida pelo escrivão do Cartório pelo qual corre a ação, da qual conste que o réu foi citado. Não basta a simples propositura da ação nem mesmo o despacho ordenando a citação.

P. *Encontra-se registrado um usufruto sobre imóvel, estando o usufrutuário qualificado no registro como casado. Na renúncia desse usufruto o outro cônjuge necessita dar seu consentimento? Esse usufruto, na separação judicial do casal, poderá ser partilhado ao outro cônjuge?*

R. "O usufruto é o direito real conferido a uma pessoa, durante certo tempo, que a autoriza a retirar da coisa alheia os frutos e utilidades que ela produz" (Washington de Barros Monteiro, "Curso de Direito Civil"). No Direito Romano o usufruto foi considerado como servidão pessoal, denominação evidentemente imprópria, mas que aqui é recordada para ressaltar uma de suas características, que é a de ser um direito personalíssimo. Isto quer dizer que o direito real de usufruto não pode ser transferido, por alienação, a não ser ao proprietário da coisa. Não se pode confundir, porém, a alienação ou transferência do direito com a cessão do seu exercício, como vem perfeitamente ressalvado no art. 717 do Código Civil.

Sendo direito personalíssimo do usufrutuário, nada impede, porém, que o usufruto seja constituído a favor de duas ou mais pessoas concomitantemente. É o usufruto conjunto ou simultâneo. A regra, nesse caso, é a extinção parte a parte de cada um dos usufrutuários, à medida que vierem a falecer. A exceção será o direito de acrescer, que necessita, todavia, ser expresso por ocasião de sua constituição.

O usufruto constituído a favor de uma só pessoa, não havendo termo de sua duração, extingue-se, em regra, com a sua morte.

A renúncia, como ato extintivo do usufruto, não vem relacionada entre os itens do art. 739 do Código Civil. Entretanto, ela é ato jurídico admitido como forma extintiva de direito por todos os civilistas. "A renúncia é o ato ou negócio jurídico dispositivo pelo qual o titular de um direito extingue esse direito. É o ato pelo qual — à semelhança do suicida, com relação à vida animal — voluntariamente acaba com seu direito. Sendo a renúncia, de sua natureza, abdicativa, as chamadas renúncias translativas não são verdadeiramente renúncias, mas alienações" (José Paulo Cavalcanti, "Da Renúncia no Direito Civil"). Não se confundem, portanto, renúncia e alienação.

Conseqüentemente, o usufrutuário casado, titular do direito real de usufruto constituído tão-somente a seu favor, em seu nome individual, poderá renunciar ao usufruto sem o consentimento do outro cônjuge. A regra geral prevista no art. 235, I, do Código Civil (de que o marido não pode, sem o consentimento da mulher, qualquer que seja o regime de bens, alienar os direitos reais sobre imóveis alheios) somente se aplica no caso de alienações desses direitos reais, e não quando se trata de renúncia, que é ato unilateral.

Quanto à partilha do usufruto ao outro cônjuge, na separação judicial, tendo sido o usufruto constituído exclusivamente a favor de um só deles, mesmo sendo casado, parece-nos ser impossível. Sendo o usufruto direito real personalíssimo, a partilha do usufruto ao outro cônjuge iria ferir frontalmente o preceito do art. 717 do Código Civil, que só permite a transferência do usufruto, por alienação, ao proprietário da coisa.

P. *Pode o adquirente do domínio útil (enfiteuta) de terreno foreiro proceder ao loteamento e desmembramento do mesmo sem a extinção do domínio direto, o qual continuará em nome do proprietário alienante (senhorio direto)?*

R. "A enfiteuse é o direito real limitado que confere a alguém, perpetuamente, os poderes inerentes ao domínio, com a obrigação de pagar ao dono da coisa uma renda anual, e a de

conservar-lhe a substância. Chama-se também emprazamento, aforamento ou prazos, sendo mais conhecida, entre nós, pela penúltima denominação (aforamento)" (Orlando Gomes, "Direitos Reais").

A enfiteuse vem regulada nos arts. 678 e seguintes do Código Civil. O art. 680 prescreve que "só podem ser objeto de enfiteuse terras não cultivadas ou terrenos que se destinem à edificação".

"Os direitos do enfiteuta são tão amplos quanto os do proprietário. Competem-lhe com efeito o "jus utendi", o "jus fruendi" e o "jus disponendi". Usa a coisa e lhe frui as utilidades, em toda a plenitude. Pode dispor do bem, transferindo a qualquer pessoa, por ato entre vivos, ou de última vontade, o amplo direito que tem sobre o imóvel" (Orlando Gomes, ob. cit.). Cit.).

Entre as obrigações do enfiteuta destacam-se as seguintes: a) pagar o foro; b) pagar o laudêmio; c) pagar os impostos e taxas que gravam o imóvel; d) conservar a substância da coisa.

Se o enfiteuta pode alienar o imóvel foreiro, poderá, em princípio, loteá-lo para vender os lotes. Entretanto, como é obrigado a conservar a substância da coisa, necessita para isso do prévio consentimento do senhorio direto.

Esse consentimento, em nosso entender, deverá ser dado por escritura pública, na qual o titular do domínio direto e sua mulher estabeleçam expressamente a sua concordância com o loteamento a ser efetuado pelo enfiteuta (ou titular do domínio útil), bem como as condições dessa concordância, isto é, quem será o responsável pelo pagamento do foro e quando deverá ser pago o laudêmio: se por ocasião dos contratos de compromisso, nas cessões desses contratos ou por ocasião das escrituras definitivas. Nessa mesma escritura os titulares do domínio direto deverão renunciar, expressamente, ao direito de preferência ou de opção da aquisição do domínio útil em cada uma das alienações dos lotes que integrarem o loteamento, pois esse direito de preferência lhes é assegurado pelo art. 683 do Código Civil.

Trata-se — esse procedimento e a exigência de escritura pública — de aplicação analógica do art. 1º, § 3º, do Dec.-lei 58, de 1937 (que ainda está em vigor naquilo que não dispôs em contrário a Lei 6.766, de 1979), que assim determina: "se a propriedade estiver gravada de ônus real, o memorial será acompanhado de escritura pública em que o respectivo titular estipule as condições em que se obrigue a liberar os lotes no ato do instrumento definitivo de compra e venda."

Observe-se, finalmente, que se a enfiteuse estiver constituída há mais de 10 anos tal procedimento poderá não ser necessário, pois a enfiteuse é resgatável pelo enfiteuta ou foreiro, mediante o pagamento de um laudêmio, que será de 2,5% sobre o valor atual da propriedade plena e mais 10 pensões ou foros anuais. É o que prescreve o art.693 do Código Civil, com a redação dada pela Lei 5.827, de 23 de novembro de 1972.

P. *A Prefeitura pode vender a particular, para instalação de torre de televisão, uma área localizada em loteamento registrado, consistente em espaço livre reservado para sistema de recreio?*

R. Com o registro do loteamento esse espaço livre passou a integrar o domínio da Prefeitura, seja nos termos do art. 4º do Dec.-lei 271/67 (se o loteamento tiver sido registrado anteriormente a 19.12.79), seja nos termos do art. 22 da Lei 6.766/79 (se foi registrado posteriormente a esta data). Todavia, segundo os ensinamentos do Professor Hely Lopes Meirelles, tratando-se de bem público de uso comum do povo só poderá ser vendido a partir do momento em que, *por lei,* seja desafetado da destinação originária e passado para a categoria de bem dominical, ou seja, do patrimônio disponível da Administração.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbino Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretária, Léa Emília Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloíza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Álvaro Mello (CE), Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1980 — N. 41

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.

Diagramação e Arte: Beato Ten Prenafeta, Roberto Silva, Vicente de Paulo Sousa e Waldir Eduardo dos Santos.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason

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

Serviços Gráficos: Fotocomposto pela *Editora Revista dos Tribunais Ltda.*, Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP — e impresso pela *Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A*, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.