IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1982 — N. 59

A ENFITEUSE NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Enfiteuse

Também denominada aforamento ou emprazamento, é um direito real, o primeiro enumerado no art. 674 do CC, alienável e transmissível aos herdeiros, e que confere a alguém, o enfiteuta ou foreiro, o gozo e a propriedade do domínio útil do imóvel, mediante o pagamento de uma quantia ou pensão anual — o foro — ao senhorio direto.

É muito importante assinalar a extrema diversidade no grau de organização e dos critérios que caracterizam os inúmeros senhorios diretos que existem no País — Prefeituras, Mitras Diocesanas, Serviço do Patrimônio da União, pessoas jurídicas e físicas, seus herdeiros e sucessores.

Por outro lado, é imprescindível compulsar a legislação de cada Estado, e atinente ao imposto de transmissão de propriedade *inter-vivos*, pois inexiste uma desejável uniformidade quanto à sua incidência. No Estado do Rio de Janeiro, por exemplo, o aforamento e a transferência do domínio útil sujeitam-se à tributação, enquanto a venda do domínio direto, e conseqüente consolidação do domínio pleno, está expressamente isenta.

A enfiteuse se constitui por ato entre vivos ou de última vontade: o proprietário, que se transforma em senhorio direto, atribui a outrem, que se torna enfiteuta ou foreiro, o domínio útil do imóvel ou prédio normal e corretamente denominado prazo de terras, passando o adquirente a pagar ao senhorio direto uma pensão ou foro anual.

Laudêmio

Nos casos de aforamento, venda ou dação em pagamento do domínio útil, o senhorio direto terá o direito de receber o pagamento de uma "jóia" no primeiro caso, e de um laudêmio, nos demais. Geralmente o valor do laudêmio corresponde a 2,5% do preço da alienação. A aplicação do regime de aforamento a terras da União, quando autorizada na forma do Dec.-lei 9.760, de 5.9.46, compete ao SPU (Serviço do Patrimônio da União), o foro anual é de 0,6% do valor do domínio pleno e o laudêmio será de 5%.

Quando o foreiro vende ou dá em pagamento o domínio útil do imóvel está obrigado a avisar, com 30 dias de antecedência, ao senhorio direto, para que este exerça o direito de opção, na forma estabelecida pelo art. 683 do CC. Com o pagamento do laudêmio o senhorio direto emite, em muitos casos, um alvará ou licença ao alienante, o que indica proceder a escritura de alienação. Para outros será suficiente a comprovação através de recibo, o qual traduz a concordância do senhorio.

Remissão ou Resgate da Enfiteuse

Depois de exercida durante 10 anos, a enfiteuse pode ser resgatada e o foro remido, mediante o pagamento de um laudêmio e 10 foros anuais, sendo irrenunciável o exercício deste direito. Pode também ocorrer por liberalidade do senhorio direto, o que freqüentemente ocorre em benefício de instituições assistenciais ou de caridade. Em todos estes casos é consolidada no antigo foreiro ou enfiteuta a propriedade plena, que abrange os domínios útil e direto. Quando ocorre o inverso, a propriedade plena é consolidada no senhorio direto, que ainda terá direito a receber um laudêmio se exerceu a opção ou simplesmente comprou de volta o domínio útil.

Escritura Pública

É da substância do ato a escritura pública nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a Cr$ 10.000,00, conforme dispõe o art. 134 do CC. Aí se compreendem o aforamento ou venda do domínio útil e sua transferência e o seu resgate ou remissão, ou ainda a sua renúncia, com o retorno da propriedade então consolidada ao senhorio direto. Esta última hipótese parece-nos assemelhada à rescisão de uma compra e venda.

A escritura somente será lavrada depois de comprovado o pagamento do laudêmio que, ao contrário do que ocorre com o imposto de transmissão, deverá ser pago pelo alienante. Nada obstante o preceito legal, em Petrópolis estabeleceu-se a tradição de competir ao adquirente arcar com o ônus.

Registro de Imóveis

Registram-se: a instituição ou constituição da enfiteuse, que pode inclusive ocorrer através de empresa organizada com o objetivo de explorá-la; o aforamento, venda do domínio útil; sua transferência (promessa, cessão de direitos ou transferência definitiva); venda ou renúncia, doação ou dação do domínio direto.

Hipóteses de Averbações — Na realidade, há enfiteutas que marcam sua existência apenas quando ocorrem transações, que se refletem no recebimento do laudêmio e emissão do respectivo recibo. Alguns há, porém, sofisticados e eficientes, capazes de manter bem organizados arquivos, emitir certidões e acompanhar as modificações físicas ocorridas nos terrenos foreiros, em condições semelhantes ou até muito superiores às Prefeituras Municipais. Quando isto ocorre, geralmente atribuem uma designação numérica aos terrenos ou Prazos de Terras, alterada sempre que ocorre desmembramento ou subdivisão, parcelamento ou loteamento, ou ainda unificação. A requerimento do proprietário ou foreiro, devidamente formalizado e instruído com certidão ou com a apresentação da Carta ou Título de Aforamento, que descreve e caracteriza o imóvel, o Oficial procederá às averbações necessárias.

De maneira bastante resumida, acreditamos ter atendido ao interesse de muitos colegas, que convivem com este instituto controvertido e multiforme, para alguns anacrônico e medieval, para outros instrumento útil, se modernizado, com vistas à colonização e ao desenvolvimento na zona urbana ou, melhor ainda, na área rural.

ADOLFO OLIVEIRA

COMEÇAM OS PREPARATIVOS DO IX ENCONTRO

O Presidente do IRIB, Elvino Silva Filho, esteve em Curitiba nos dias 27 e 28 de abril, acompanhado por Maria Helena Leonel Gandolfo, Léa Emília Braune Portugal (1ª e 2ª Secretárias), Maria Eloíza Rebouças (Diretora de Relações Públicas) e Oswaldo de Oliveira Penna (Conselheiro Fiscal), para dar início às providências de organização do IX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que será realizado naquela Capital entre 19 e 24 de setembro deste ano.

Durante esses dois dias, mantiveram reuniões com os colegas Ítalo Conti Júnior, Arnaldo Vosgerau e Benedito da Costa Coelho Júnior, que, sob a presidência do primeiro, constituirão a Comissão Executiva do Encontro, por designação da Diretoria do IRIB. Dos entendimentos havidos resultou a confirmação das datas do evento, a escolha dos locais onde serão realizadas as sessões plenárias, reuniões de comissões de estudos e seminário permanente, bem como para instalação da Secretaria e demais serviços de apoio aos participantes do Encontro.

Temário

Acolhendo sugestões dos colegas do Paraná que integrarão a Comissão Executiva, foram feitas ligeiras alterações no temário anunciado no Boletim 58, passando a ser o seguinte:

1 — Protocolização (efeitos e vigência da prenotação). Suscitação de dúvida.

2 — Terras devolutas (legitimação de domínio e de posse). Imóveis rurais (aquisição por estrangeiro). Imóveis foreiros.

3 — Inexatidão do registro (modalidades de sua retificação).

4 — Problemas surgidos na aplicação da Lei 6.766/79 no Registro de Imóveis.

Trabalhos

A apresentação de trabalhos escritos (que só poderão versar um dos temas referidos) depende de prévia aprovação pela Diretoria do IRIB. As Comissões não poderão aceitar a apresentação de trabalho que não tenha sido encaminhado à sede do Instituto até o dia 31 de agosto próximo. Os originais deverão ser apresentados em papel formato ofício, datilografados em espaço duplo e em três vias, correndo por conta de cada autor sua duplicação ou impressão para fornecimento aos participantes do Encontro.

Seminário permanente

Aqueles que participaram do VIII Encontro, em Fortaleza, puderam verificar o grande sucesso alcançado com o funcionamento do Seminário Permanente, que se revelou de muita utilidade para o debate e solução de questões práticas relacionadas com o dia a dia do registro imobiliário.

No Encontro de Curitiba, o Seminário provavelmente contará, em um dos dias, com a participação de representantes do INCRA, possibilitando assim que os problemas referentes ao parcelamento e tributação de imóveis rurais sejam esclarecidos por especialistas, em âmbito mais restrito.

Novas informações

Dentro em breve os sócios do IRIB receberão informações mais completas por meio de circulares, folhetos e mesmo por este Boletim, incluindo relação de hotéis, formulários para inscrição, preços etc.

PROGRAME DESDE JÁ SUA VIAGEM: O IRIB PRECISA DE SUA PARTICIPAÇÃO.

CONGRESSO INTERNACIONAL NA ITÁLIA

Será realizado em Roma, de 8 a 12 de novembro deste ano, o V Congreso Internacional de Derecho Registral.

O evento não se destina somente a Oficiais de Registro de Imóveis, mas a todos aqueles que se interessam pelo Direito Imobiliário e militam nesse campo, tais como tabeliães, advogados, professores e escreventes.

Como fez nos congressos anteriores, o IRIB organizará uma delegação para representar o Brasil. Aqueles que estiverem interessados em integrá-la deverão comunicar-se com a sede do Instituto, em São Paulo, à Rua Major Sertório nº 110, 5º andar, CEP 01222, telefone 259-3822.

Dentro em breve a Secretaria Organizadora do Congresso enviará ao IRIB o programa definitivo com as fichas de inscrição e de reserva de hotéis. Nessa oportunidade tais dados serão remetidos às pessoas que tiverem manifestado sua eventual adesão. No entanto, quem o desejar poderá desde já solicitar informações no seguinte endereço: "GM Internacional Services" — Via Leone Dehon, 50 — 00165, Roma Itália.

No V Congresso serão debatidos os seguintes temas:

1. A publicidade registral e os complexos imobiliários. As urbanizações. Os complexos industriais, turísticos e residenciais.

2. Aspectos financeiros do direito real de hipoteca. A garantia jurídica da conservação do valor econômico do imóvel hipotecado e do crédito garantido. A mobilização dos créditos hipotecários.

3. A aquisição de bens por parte de estrangeiros. A inscrição (registro) dos documentos redigidos em países estrangeiros.

4. A inexatidão registral. A retificação do registro.

NOVO VALOR DE REFERÊNCIA

Pelo Dec. 87.140, de 30.4.82, publicado no "Diário Oficial" da União do dia 4 de maio, o Presidente da República fixou os novos valores de referência para o cálculo dos valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo, que acaba de ser reajustado a partir de 1º de maio.

Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro das cédulas de crédito industrial, de crédito rural, de crédito à exportação e de crédito comercial, cujo máximo é o de 1/4 do salário mínimo, bem como o das custas e emolumentos devidos nos Estados cujos regimentos de custas adotam como base o valor do salário mínimo.

É a seguinte a nova tabela dos valores de referência vigentes a partir de 1º de maio deste ano e que altera a que foi publicada no n. 53 deste Boletim:

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA
VALORES E REGIÕES QUE OS UTILIZAM

Valores vigentes em 1.11.81 (Cr$)	*Novos valores (Cr$)*	*Regiões e sub-regiões (tal como definidas pelo Dec. 75.679, de 29.4.75)*
4.050,70	5.488,70	4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª — 2ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10ª, 11ª, 12ª — 2ª Sub-região.
4.485,30	6.077,60	1ª, 2ª, 3ª, 9ª — 1ª Sub-região, 12ª — 1ª Sub-região, 20ª, 21ª.
4.885,60	6.620,00	14ª, 17ª — 2ª Sub-região, 18ª — 2ª Sub-região.
5.332,10	7.225,00	17ª — 1ª Sub-região, 18ª — 1ª Sub-região, 19ª.
5.733,00	7.768,20	13ª, 15ª, 16ª, 22ª.

Nota: As regiões e sub-regiões são as publicadas no Boletim 48.

AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS
Obrigatoriedade da comunicação

Os Cartórios de Registro de Imóveis devem, trimestralmente, comunicar ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros (art. 11 da Lei 5.709/71 e art. 16 do Dec. 74.965/74).

Com o objetivo de facilitar tais comunicações e agilizar o fluxo das informações necessárias ao controle estabelecido na legislação citada, a Coordenadoria Regional do INCRA em São Paulo enviou aos Cartórios desse Estado o modelo de quadros cuja utilização certamente evitará pedidos de complementação de dados.

Tratando-se de matéria que interessa à maioria dos associados do IRIB, este Boletim divulga os modelos mencionados, cuja observância não é obrigatória, mas que poderá facilitar o trabalho respectivo.

COMUNICAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL
EFETUADA POR PESSOA FÍSICA

Cartório: .....
Período: .....
Nº de Ordem do Livro Auxiliar: .....
Adquirente: ..... Nacionalidade: .....
RG nº ..... Expedidor: ..... Data: .....
Estado Civil: ..... Regime do casamento: .....
Nome do Cônjuge: ..... Nacionalidade: .....
CPF nº .....
Endereço de residência ou domicílio: .....
Filhos brasileiros: ..... (sim ou não)

IMÓVEL: .....
Localização: .....
Área em Hectares: .....
Código Cadastro INCRA: ..... Área cadastrada: .....
Memorial (limites e confrontações): .....

Escritura: ..... Data: .....
Registro: ..... Matrícula: ..... Data: .....
Atos Autorizativos: .....
Portaria nº ..... Data: ..... (ou Decreto): .....
Publicação: D.O.U. de: .....
Informações complementares: .....
Possui outro imóvel rural? (sim ou não) (em seu nome ou no do cônjuge)
Localização: .....
Área em hectares: .....
Código Cadastro INCRA: .....
Registro: ..... Matrícula: ..... Data: .....
OBS.: (no caso de vários imóveis, utilizar o verso)

COMUNICAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL
EFETUADA POR PESSOA JURÍDICA

Cartório: .....
Período: .....
Nº de Ordem do Livro Auxiliar: .....
Adquirente: .....
Cadastro CGC: ..... Reg. Junta Comercial: .....
Capital Social (Cr$): .....
Nº de ações ou cotas: ..... Tipo de ações: .....
Relação dos acionistas ou cotistas: .....
Nome: ..... Nacionalidade: .....
Endereço: ..... Nº de ações ou cotas: .....

IMÓVEL: .....
Localização: .....
Área em Hectares: .....
Código Cadastro INCRA: ..... Área cadastrada: .....
Memorial (limites e confrontações): .....

Escritura: ..... Data: .....
Registro: ..... Matrícula: ..... Data: .....
Atos Autorizativos: .....
Despacho Ministerial de: ..... D.O.U. de: .....
Informações Complementares: .....
Possui outro imóvel rural? (sim ou não) .....
Localização: .....
Área em hectares: .....
Código Cadastro INCRA: ..... Área Cadastrada: .....
Registro: ..... Matrícula: ..... Data: .....
OBS.: (no caso de vários imóveis, utilizar o verso)

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), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1982 — N. 59

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

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

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho, Maria Amélia de Azevedo e Waldir Eduardo dos Santos.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason e Luiza Aparecida Ragazi.

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.