IRIB

INSTITUTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1985 — N. 94

EM RECIFE, DE 12 A 17 DE OUTUBRO, O XII ENCONTRO NACIONAL DOS OFICIAIS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O Presidente do **IRIB**, Dr. Adolfo Oliveira, viajou a Recife, onde permaneceu de 17 a 21 de março último, oportunidade em que pôde comprovar a existência, na belíssima capital de Pernambuco, de condições ideais para a realização do **XII Encontro dos Oficiais do Registro de Imóveis do Brasil.**

Nesses cinco dias, o Presidente do **IRIB** participou de várias reuniões e fez visitas com resultados os mais positivos e encorajadores. Todos asseguraram ao Dr. Adolfo Oliveira o prestígio de seu apoio e a certeza de seu comparecimento ao XII Encontro, que se realizará de 12 (sábado) a 17 (quinta-feira) de outubro deste ano, em Recife.

A Ordem dos Advogados divulgará o evento e seu Temário no importante Boletim Mensal que edita; a EMPETUR colaborará na recepção aos participantes do Encontro, no Aeorporto Guararapes, proporcionando-lhes também material publicitário. O Poder Judiciário incentivará a participação de todos os serventuários e o Encontro terá plena colaboração do Executivo Estadual e do INCRA.

Hotel Miramar, sede do Encontro

O Prefeito de Recife colocou à disposição do **IRIB** o tradicional Teatro Santa Isabel, que este ano festeja seu Centenário, para que aí se realize a Sessão Solene de Abertura do XII Encontro.

O conclave terá como sede o **Hotel Miramar,** na Praia da Boa Viagem. Os trabalhos plenários e os seminários permanentes se desenvolverão nos salões **"Atlantis"** e **"Panorâmico"**; a Secretaria funcionará no salão **"Nautilus".**

O **IRIB** obteve um desconto especial para os participantes, que deverão efetuar as reservas, com muita antecedência, junto à Secretaria do Instituto em São Paulo ou diretamente junto àquele Hotel, mediante depósito da importância correspondente a uma diária. Os lugares no Miramar são limitados: apenas 90 apartamentos e 10 suítes. Estão sendo providenciadas também reservas em hotéis naquelas imediações, inclusive nos mais econômicos, de duas estrelas.

No XI Encontro, em Brasília, em 1984, os participantes ocuparam 225 apartamentos do Hotel Nacional.

Personalidades Locais

À sua chegada, o Presidente do **IRIB** foi recepcionado no Aeroporto Guararapes por expressiva comissão de colegas do local, integrada por José Alexandre de Vasconcelos Aquino, jovem Magistrado e ex-serventuário; Dimas Souto Pedrosa (Correntes), Hélio de Castro Santoiani (Igaraçu), Ildefonso Torres de Sá (Cabo), Mauro Souza Lima (São Lourenço da Mata), Natalício Gomes da Silva (Jaboatão) e Petrônio Barbosa de Arruda (Ipojuca).

Sempre acompanhado pelo Sr. Dimas Souto Pedrosa, foi recebido pelas seguintes autoridades: Dr. Gilberto Marques Paulo, Secretário de Estado do Interior e Justiça; Desembargador Benildes de Souza Ribeiro, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado; Dr. Joaquim Francisco Cavalcanti, Prefeito de Recife; Juízes de Direito, Drs. João Bosco Gouveia de Melo, Sócrates Otávio de França, Antonio de Macedo Malta e Francisco de Sá Sampaio, da Associação de Magistrados do Estado de Pernambuco; Dr. Fernando Coelho, Presidente da OAB/PE; Dr. Romário de Castro Dias Pereira, Coordenador Regional do INCRA, e Dr. Enos Moura, Diretor de Operações da EMPETUR.

Aplausos à iniciativa

Os integrantes da Comissão Organizadora ofereceram um jantar

(Conclui na p. seguinte)

EM RECIFE...

(Conclusão da p. anterior)

de confraternização e despedida ao Dr. Adolfo Oliveira e sua Exma. esposa, D. Cláudia, oportunidade em que ficou definitivamente confirmada a feliz escolha de Recife — a "Veneza Brasileira", com suas lindas praias e coqueirais — para sede do grande Encontro dos Oficiais do Registro de Imóveis.

A Diretoria do IRIB, reunida em São Paulo dia 22 de março, aprovou integralmente as medidas adotadas pelo seu Presidente e estabeleceu o cronograma a ser observado na preparação do evento.

No próximo número, serão dadas mais amplas informações sobre reserva de hotéis, transporte aéreo e programa de atividades, assim como o Temário do XII Encontro.

ATRASO DO BOLETIM DO IRIB

Em face de modificações da estrutura administrativa e redacional, verificou-se um compreensivo atraso no **Boletim do IRIB** que não se repetirá. Espera-se que dentro de 30 a 40 dias o Boletim esteja em dia.

ENCONTRO REGIONAL DE GRAMADO (RS) SERÁ EM 1986

Atendendo a inúmeras sugestões, todas procedentes, de colegas do Rio Grande do Sul, que desejam preparar com muita antecedência o Encontro Regional Gaúcho, foi este adiado para o próximo ano. Assegura-se, dessa forma, o êxito certo do evento, que marcará época.

A Diretoria do **IRIB** está examinando a possibilidade de promover um Encontro Regional em junho ou julho do corrente ano, em local e data a serem anunciados na próxima edição do BOLETIM.

RETIFICAÇÃO DO BOLETIM DE FEVEREIRO

No artigo publicado no Boletim de fevereiro sobre "Modificações de Plano de Loteamento", de autoria de **Gilberto Valente da Silva,** foi feita, por equívoco, a transcrição do art. 22 da Lei n.º 6.766/79, quando o texto se refere ao art. 28 daquele diploma legal. Assim, os Colegas devem substituir, no texto inserto no Boletim n.º 93, o art. 22 pelo art. 28 da Lei citada.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Aprovado um projeto de loteamento em que foi respeitado o percentual de 35% da gleba para as áreas públicas, o loteamento foi devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Posteriormente, o Prefeito Municipal, autorizado pela Câmara de Vereadores, parcelou uma das praças, para a construção de um conjunto habitacional, através de um empreendimento do Sistema Financeiro da Habitação. É possível esse parcelamento? O Oficial do Registro poderá aceitá-lo e registrá-lo, em face da inalienabilidade dos bens públicos e em face da infringência do que dispõe o § 1.º do art. 4.º da Lei 6.766/79?*

R. A resposta poderá surpreender a muitos mas é positiva. Algumas considerações sobre os bens públicos necessitam ser colocadas, antes de mais nada, para justificarmos a resposta afirmativa.

A inalienabilidade é traço característico dos bens públicos, nos termos do art. 67 do Código Civil. Entretanto, é esse próprio dispositivo do Código Civil que prescreve que os bens públicos poderão perder a inalienabilidade que lhes é peculiar, nos casos e forma que a lei prescrever.

José Cretella Junior, com a clareza que lhe é peculiar, assim explica a inalienabilidade dos bens públicos: "Cada espécie de *bem público* é afetado, em tese, de uma carga diversa de *inalienabilidade,* a principiar pelo *bem de uso comum* — carga máxima —, passando-se pelo *bem de uso especial* — carga média —, terminando-se pelo *bem dominical,* dotado de carga mínima de inalienabilidade, sempre levando-se em conta a *afetação* porque, desafetado, o bem se desveste do mencionado atributo" (*Tratado do Domínio Público,* n.º 203, pág. 401/402, Editora Forense, Rio de Janeiro, 1984).

"*Afetação é destinação, consagração e afetar é destinar, consagrar* algo a um determinado fim." "Decorrendo de ato administrativo, ou de prática permitida pela Administração, no sentido de manifestar a intenção de consagração de bem público, ou ainda de mero fato, a *afetação* erige-se como operação inconfundível do direito administrativo, sem símile no direito privado, definindo-se como o *fato ou o pronunciamento do Estado que incorpora uma coisa à dominialidade da pessoa jurídica pública.* Um *fato,* pois, uma *lei ou ato administrativo* podem dar origem a *afetação*" *(Op. cit.* n.° 64, pág. 152).

A praça existente no loteamento era bem de uso comum do povo, em virtude dessa *afetação por disposição de lei,* art. 22 da Lei n.° 6.766 de 19.12.1979.

"Uma praça pública ou um edifício público não pode ser alienado enquanto tiver essa destinação, mas qualquer deles poderá ser vendido, doado ou permutado desde o momento em que seja, por lei, *desafetado* da destinação originária que tinha e traspassado para a categoria de *bem dominical,* isto é, do *patrimônio disponível* do Município" (Hely Lopes Meirelles, *Direito Municipal Brasileiro,* Editora Revista dos Tribunais, 3.ª edição, 1977, pág. 381)."

Conseqüentemente, um *bem público de uso comum do povo* pode ser *desafetado* dessa destinação e passar para outra categoria, isto é, passar para *bem dominical,* desde que haja um ato administrativo prévio, no caso uma lei, aprovada pela Câmara de Vereadores e promulgada e sancionada pelo Prefeito Municipal.

"*Desafetação* é o fato ou a manifestação de vontade do poder público mediante a qual um bem do domínio público é subtraído à dominialidade pública para ser incorporado ao domínio privado, do Estado ou do administrado" (José Cretella Junior, op. cit., n.° 72, pág. 160).

Em geral, as Leis Orgânicas dos Municípios de cada Estado da Federação prescrevem as formas e os meios pelos quais os bens públicos podem ser desafetados de uma categoria para a outra, bem como a forma de sua alienação.

No caso concreto, em exame, a Câmara de Vereadores deverá ter aprovado uma lei, pela qual a praça do loteamento ficou *desafetada do uso comum do povo* e transformada em *bem dominical ou dominial* e, ao mesmo tempo, em outros dispositivos, deverá ter autorizado o Prefeito Municipal a parcelá-la, para, nos lotes resultantes desse parcelamento, serem construídas unidades habitacionais por intermédio de uma entidade do Sistema Financeiro da Habitação, e, ao mesmo tempo, autorizar a alienação dessas unidades.

Dir-se-á que, no caso, a praça foi desviada de sua finalidade, pois integrava área livre do loteamento, dentro do percentual de 35% exigido pela lei federal do parcelamento do solo urbano (Lei n.° 6.766/79, § 1.° do art. 7.°).

Essa circunstância ou essa objeção, entretanto, não entra na esfera de competência dos Oficiais de Registro de Imóveis que devem se ater ou se circunscrever ao exame da validade e da legalidade do título que lhes é apresentado.

No caso que estamos examinando, a competência do Oficial do Registro de Imóveis se circunscreverá ao exame da existência da lei municipal desafetando a praça — bem de uso comum do povo — para a categoria de bem dominical e a autorização dada, na lei, para que esse bem possa ser parcelado ou loteado e vendido.

A existência de "desvio de poder" ou "desvio de finalidade" da praça deverá ser objeto de exame por parte do Poder Judiciário em uma eventual *"ação popular"* que poderá ser intentada por qualquer pessoa do povo e possivelmente pelo próprio loteador que afinal foi obrigado, no projeto de loteamento, a reservar a praça, nos termos da legislação federal ou municipal existentes e teve essa área de terra desviada para outra finalidade. O fundamento da ação popular está previsto no § 31 do art. 153 da Constituição Federal e na Lei n.° 4.717 de 29 de junho de 1965.

Conseqüentemente, se tiverem sido observadas as formalidades administrativas acima expostas, o Oficial do Registro de Imóveis não pode objetar em relação ao parcelamento da praça de um loteamento e a sua venda em lotes ou edificações.

A resposta, portanto, à pergunta formulada é afirmativa.

O E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo decidiu, recentemente, caso semelhante, em acórdão proferido na Apelação Cível n.° 3.483-0 da Comarca de Araraquara (publicado no DOE Poder Judic. de 26 de outubro de 1984, caderno 1, pág. 18), existindo ainda, no mesmo sentido, decisão proferida pela 3.ª Câmara do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, constante do acórdão de 12.09.79, na Apelação Cível n.° 284.512, da Comarca de Campinas, publicado na "Rev. de Jurisp. do Trib. de Just. do Est. de São Paulo", vol. 62, pág. 36.

E.S.F.

P. *Em vendas com a cláusula* ad corpus, *nas quais conste que a área mencionada no título é meramente enunciativa, se houver acréscimo de metragem não estará o proprietário fugindo ao cumprimento da lei que exige retificação via judicial?*

R. As vendas ou alienações de imóveis podem ser feitas *ad corpus* e *ad mensuram.*

Nas vendas *ad corpus*, é feita a descrição do imóvel, é indicada a área com a referência ao fato de ser essa indicação meramente enunciativa, e, nas vendas *ad mensuram*, o imóvel é descrito e caracterizado minuciosamente em suas medidas.

Em ambos os casos, qualquer que seja a alteração REGISTRÁRIA pretendida, esta só pode ser feita em cumprimento a mandado judicial, tendo em vista o disposto no art. 213, § 2.°, da Lei de Registros Públicos.

Desta forma, o Oficial, ao proceder ao registro do título, deverá apenas verificar a correspondência com os registros anteriores (ou com a descrição da matrícula). Desde que haja correspondência, o registro poderá ser feito.

Eventual alteração da área do imóvel, quaisquer que sejam as palavras utilizadas no título, quaisquer que sejam os termos da escritura, exige retificação via judicial.

G.V.S.

P. *Há possibilidade de abertura de matrícula de imóvel situado em circunscrição imobiliária diversa, cuja escritura aí tenha sido registrada antes da vigência da Lei n.° 6.015/73?*

R. Segundo dispõe o art.169 da Lei de Registros Públicos, o imóvel deve ser matriculado na circunscrição imobiliária a que pertencer. No caso, o registro feito em comarca diversa daquela da situação, em tese, seria nulo. Entretanto, em alguns Estados da Federação se costuma fazer, a requerimento do proprietário, uma averbação na transcrição ou na matrícula para constar que o imóvel objetivado (na transcrição ou na matrícula) pertence a outra Comarca. Em seguida, o Cartório expede uma certidão de propriedade, com indicação de eventuais ônus.

De posse dessa certidão, é requerida a abertura de matrícula do imóvel (o que pode ser feito a requerimento do proprietário) e, tendo em vista o disposto nos arts. 229 e 230 da Lei de Registros Públicos, ela pode ser aberta.

A simples apresentação da escritura com a comprovação de seu registro em outro Cartório não serve para permitir a abertura de matrícula, que só pode, no caso, ser aberta a requerimento do proprietário, instruído de certidão de propriedade, com afirmação ou negação de ônus, além da averbação relativa à circunstância de o imóvel não se situar na anterior Comarca.

G.V.S.

P. *Pode ser aceito, para registro na matrícula do imóvel (Livro 2), instrumento particular de novação, confissão, quitação de dívida e garantia hipotecária, ou, resumindo, confissão de dívida com garantia hipotecária só pode ser registrada se lavrada por escritura pública? E, em caso de poder ser registrada por instrumento particular, sem vinculação a nenhum estabelecimento bancário, qual o teto?*

R. A hipoteca, direito real na coisa alheia, para ter ingresso no registro de imóveis, deve ser constituída por escritura pública se o valor da dívida for superior a Cr$ 10,00, nos termos do art. 134 do Código Civil.

Assim, apenas a confissão de dívida com garantia hipotecária em que a dívida confessada seja inferior ou igual a Cr$ 10,00 podem ser documentadas através de instrumento particular.

Não importa, para o caso, se se trata de documento firmado entre pessoas físicas ou entre uma pessoa física ou jurídica e estabelecimento de crédito, ressalvados os casos em que uma das partes é entidade vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação.

G.V.S.

IRIB

INSTITUTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Léa Emília Braune Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1ª Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2º Secretário, Roberto Sant' Anna (SP); 1º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2º Tesoureiro, José Soares da Silva (ES), Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS); Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli, (SC), Álvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1985 — N. 94

Diretor Responsável: Adolfo Oliveira.

Redação: Ademar Fioraneli.

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva.

Editora: Maria Thereza Cavalheiro — Jorn. reg. no M.T. nº 7.797 — SJESP nº 2.510.

Sede: Rua Major Sertório, 110 — 5º (01222) São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.