

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1988 — N. 130

PRESTIGIE O 6.º ENCONTRO, EM GUARAPARI!

Em prosseguimento ao intenso programa de atividades que estamos desenvolvendo para um máximo de aperfeiçoamento de nossos trabalhos e procurando envolver cada vez mais a participação de número sempre crescente de associados, o IRIB vai promover, de 29 de abril a 1.º de maio deste ano, o 6.º Encontro Regional.

Desta vez será no Estado do Espírito Santo, na bela e atraente Guarapari, famosa por suas areias monazíticas, suas paisagens agrestes, sua enorme variedade de peixes — cidade que tem atraído não só turistas de todos os Estados do Brasil mas também do mundo inteiro.

Já ficou anteriormente demonstrada a utilidade da realização desses Encontros que, além de promoverem o conagraçamento da classe, tão necessário à solidificação de laços de amizade, têm servido para que alcancemos uma forma de uniformização dos procedimentos cartorários, que só trará benefícios.

Assis, Ponta Porã, Caxambu, Gramado e Cuiabá foram experiências valiosíssimas, e nos conferem plena certeza de que a iniciativa de Adolfo Oliveira, precursor da idéia, frutificou largamente, o que se depreende do entusiasmo com que os colegas acorrem a esses Encontros, sempre motivo para estreitar o coleguismo e ampliar o âmbito de conhecimento de cada um.

Assim, por três dias, de uma sexta-feira a domingo, estaremos novamente juntos, e, de modo informal mas objetivo, continuaremos a discorrer sobre assuntos ligados à nossa atividade registral imobiliária, à procura de soluções.

Embora se trate de um Encontro Regional, a oportunidade estará aberta a quantos queiram lá comparecer. As inscrições serão feitas diretamente na Secretaria do IRIB em São Paulo, com a utilização da ficha que cada colega já deve ter recebido.

Os colegas Ignácio Américo Rodor, Antônio Carlos Loureiro, José Soares da Silva e o anfitrião local Taine Guilherme de Moreno estão liderando a organização do 6.º Encontro que, podemos assegurar, será inteiramente vitorioso.

Ficaremos instalados no confortável Hotel Coronado, sede do Encontro, localizado entre as Praias do Meio e da Areia Preta. Assim, à beira-mar, junto às miraculosas praias da encantadora Guarapari, vamos novamente usufruir momentos de boa camaradagem, além de ampliarmos nossa troca de experiências na área do direito registral.

Vamos fazer do 6.º Encontro Regional o maior de todos até agora, e, para isso, contamos com a sua adesão e presença. Até lá!

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS

AFORAMENTO E OCUPAÇÃO DE TERRENOS DA UNIÃO

Em vista do alto interesse que representa para a classe dos registradores, transcrevemos abaixo, na íntegra, o Decreto 95.760, de 1.º-3-88, publicado no *DOU* de 2-3-88: *

DECRETO N.º 95.760, DE 1.º DE MARÇO DE 1988

Regulamenta o art. 3.º do Decreto-lei n.º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 81, item III, da Constituição,

DECRETA:

Art. 1.º A transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil do terreno da União (aforamento) ou de direitos sobre benfeitorias nele construídas (ocupação) e a cessão de direito a ele relativas regem-se pelo disposto neste Decreto.

Art. 2.º O alienante, foreiro ou ocupante, regularmente inscrito efetuará a transferência, sem a prévia autorização do Serviço do Patrimônio da União — SPU, desde que cumpridas as seguintes formalidades:

I — recolhimento do laudêmio ao Tesouro Nacional, por meio da rede bancária, mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DRF);

II — apresentação, ao Cartório de Notas, dos seguintes documentos, em nome do alienante:

a) comprovante do pagamento do laudêmio; e

b) no caso de aforamento, o respectivo contrato, com as eventuais averbações ou termo de transferência, se houver; ou, no caso de ocupação, a certidão de inscrição.

§ 1.º Da escritura pública, deverá constar referência aos documentos apresentados, especificando-se, quanto ao DARF, o valor pago, a data do recolhimento, o banco e a agência arrecadadora.

§ 2.º No caso de transferência de aforamento, o interessado deverá apresentar ao Registro de Imóveis, junto com o traslado da

escritura, cópia autenticada, pelo Cartório de Notas, dos documentos mencionados no item II deste artigo, bem assim dos comprovantes de pagamento dos foros referentes aos três últimos anos.

Art. 3.º O valor do laudêmio, correspondente a cinco por cento do valor atualizado do domínio pleno do terreno da União e das benfeitorias nele existentes, será calculado pelo próprio alienante.

§ 1.º Se o alienante não tiver elementos para calcular a área física pertencente à União, para efeito do cálculo do laudêmio, poderá solicitar, verbalmente, ao órgão local do SPU que lhe informe a cota do terreno que a ela corresponde.

§ 2.º O órgão local do SPU deverá fornecer os elementos solicitados na forma do parágrafo anterior, no prazo de vinte e quatro horas, sob pena de responsabilidade funcional de quem der causa à demora.

§ 3.º Não será permitido o cálculo do laudêmio, nem o preenchimento do DARF, em órgão do SPU ou por qualquer de seus servidores.

Art. 4.º O requerimento de transferência das obrigações enfiteuticas ou relativas à ocupação será remetido ao SPU por via postal, com aviso de recebimento, ou entregue pessoalmente, devendo ser instruído com os documentos referidos no item II do art. 2.º, autenticados pelo Cartório de Notas, e, se for o caso, a certidão do registro de imóveis.

Parágrafo único. Na formalização da transferência perante o SPU, observa-se o prazo e demais termos do art. 116 do Decreto-lei n.º 9.760, de 5 de setembro de 1946.

Art. 5.º O SPU fará a revisão do cálculo do laudêmio e, se apurada diferença, procederá da seguinte forma:

I — sendo a menor, notificará o interessado a recolhê-la, no prazo de trinta dias;

II — sendo a maior, promoverá a sua devolução.

§ 1.º O recolhimento da diferença a menor e a devolução da diferença a maior serão feitos pelos respectivos valores monetariamente atualizados de acordo com o in-

dice de variação de uma Obrigação do Tesouro Nacional (OTN).

§ 2.º A falta de recolhimento de diferença a menor, no prazo fixado no item I deste artigo, acarretará a sua cobrança com os acréscimos previstos nos arts. 15 e 16 do Decreto-lei n.º 2.323, de 26 de fevereiro de 1987, conforme a redação dada pelo Decreto-lei n.º 2.331, de 28 de maio de 1987.

Art. 6.º Mediante solicitação verbal, as Delegacias do SPU fornecerão ao foreiro ou ao ocupante cópias autenticadas dos contratos de aforamento, extraídas dos livros de contratos enfiteuticos, suas eventuais averbações ou termos de transferências, ou dos documentos de inscrição da ocupação, extraídos dos livros, fichas de inscrição ou certidões arquivadas em pastas, de acordo com o sistema adotado em cada Delegacia, observado o disposto no § 2.º do art. 3.º.

Art. 7.º A transferência do aforamento ou da ocupação não poderá ser feita, se o imóvel houver sido declarado de interesse público, em Portaria do Diretor-Geral do SPU.

§ 1.º Para os fins do disposto neste artigo, as entidades e órgãos interessados deverão enviar, ao SPU, manifestação prévia.

§ 2.º Baixada a Portaria a que alude este artigo, o SPU promoverá, por via postal, a notificação do foreiro ou do ocupante.

Art. 8.º As transferências parciais de aforamento ficarão sujeitas a novo foro para a parte desmembrada, sendo o mesmo procedimento adotado para as transferências de partes restantes do aforamento primitivo.

Art. 9.º A inobservância das formalidades prescritas no art. 2.º ou a transferência feita em desacordo com o disposto no art. 7.º autoriza o SPU, sem prejuízo de outras sanções:

I — a indeferir a formalização da transferência, no caso de aforamento, inclusive declarando sua caducidade, se couber; ou

II — a cancelar a inscrição da ocupação, procedendo na forma dos arts. 63, 132 e 198 do Decreto n.º 9.760, de 5 de setembro de 1946.

(Conclui na página seguinte)

Parágrafo único. A aplicação de qualquer das medidas autorizadas por este artigo não exclui a cobrança de foros, taxas, laudêmios e multas, monetariamente corrigidos e acrescidos de juros, na forma da lei.

Art. 10. Ficam ratificadas as transferências feitas na conformidade das instruções baixadas, anteriormente, pelo Diretor-Geral do SPU, que expedirá normas complementares necessárias à execução deste Decreto.

Art. 11. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 12. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 1.º de março de 1988; 167.º da Independência e 100.º da República.

JOSÉ SARNEY

Mailson Ferreira da Nóbrega

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Em título de transmissão de propriedade e em carta de aforamento, concedidos pelo INCRA e pela Prefeitura Municipal, pode ser imposta a cláusula de inalienabilidade, tendo em vista que, segundo o art. 1.676 do Código Civil, a imposição de cláusulas só pode ser feita através de testamento ou nas doações?

R. A cláusula de inalienabilidade, ao contrário do que consta na consulta, pode ser imposta em todo ato de liberalidade, isto é, de transmissão a título gracioso. Desde que a transmissão se faça por ato gracioso, pode, pois, o transmitente impor a cláusula.

G. V. S.

P. Da carta de aforamento, não deveriam constar o valor do foro anual e o da taxa de laudêmio a serem pagos?

R. Respondo de forma negativa, pois o foro é revisto a cada ano. Por outro lado, recente dispositivo legal (Decreto-Lei 2.398, de 21-12-87, e Instrução Normativa 1, de 8-1-88) aboliu o laudêmio em casos de imóveis foreiros da União. Nos demais casos, o laudêmio deve ser pago e o comprovante do pagamento deve vir acompanhando o título.

G. V. S.

P. Um casal preparou sua habilitação de casamento no regime da comunhão de bens, mas, ao ser realizado o matrimônio, já vigia a Lei 6.515/77, que estabeleceu como regime legal o da comunhão parcial de bens.

Posteriormente o casal adquiriu um imóvel, constando da escritura o regime como sendo o da comunhão de bens, e o Cartório exigiu o registro do pacto antenupcial. Qual a orientação a respeito?

R. Cabe ao casal ou se conformar que o regime é o da comunhão parcial, porque não houve o pacto, ou, através de advogado, requerer ao Juiz que determine a averbação, à margem do assento de casamento, no sentido de ser esse considerado no regime da comunhão de bens. Somente através de mandado judicial é que se poderá considerar o casamento como celebrado no regime da comunhão mesmo sem o pacto antenupcial.

G. V. S.

P. Como proceder em caso em que o pacto antenupcial só tenha sido levado a registro anos após o casamento e em local diverso daquele em que foi realizado?

R. O pacto antenupcial deve ser registrado no primeiro domicílio conjugal, certo que este deverá ser indicado na escritura. Se essa indicação não tiver sido feita, bastará a apresentação da escritura, com o requerimento indicando como primeiro domicílio conjugal aquele em que se pretender o registro.

G. V. S.

P. Qual a obrigatoriedade de transcrição no título, público ou particular que seja o instrumento, das certidões apresentadas? Em face da Lei 7.433/85 e

seu Decreto regulamentador, algumas certidões são exigidas, outras dispensadas, e o Cartório, no corpo do registro, tem feito consignar tudo a respeito, o que aumenta a extensão do ato praticado. Está correto esse procedimento?

R. O ato de registro, quando praticado, não exige que dele constem os documentos apresentados, transcritos ou não no título. Ao Cartório cabe verificar se foi pago o imposto de transmissão, mas não é preciso consignar essa circunstância no ato do registro nem anotar que o imposto foi pago, pois, do contrário, o registro não poderia ser feito.

Assim, pouco importa que documentos tenham sido apresentados para a prática do ato notarial e quais os que acompanham o título apresentado ao registro.

Se houver condições de registro, este será feito por extrato, sem qualquer referência a tais documentos.

G. V. S.

P. Como proceder quando a loteadora é a Prefeitura Municipal, com respeito ao instrumento de garantia da execução das obras de infra-estrutura?

R. Não se deve exigir senão o cronograma de obras, pois seria absurdo pretender que a Prefeitura desse a ela própria garantia de que vai executar as obras de infra-estrutura.

G. V. S.

(Conclui na página seguinte)

P. Como proceder em caso de separação consensual em que um imóvel que estava em comum, indivisível, foi partilhado de forma a que um dos separandos figurasse como titular de 65% dele e o outro com 35%? Após o recolhimento do imposto de transmissão sobre os 15% (já que cada um detinha 50%), o Cartório quer saber se o ato a ser praticado é de registro ou de averbação.

R. Averba-se a alteração do estado civil e registra-se a partilha. Apenas não se proceda a ato de registro quando o casal, em se separando, mantém a comunhão nos imóveis.

G. V. S.

P. Tendo em vista carta de adjudicação expedida em ação de desapropriação movida contra empresa ferroviária estatal, o Cartório coloca a seguinte questão: A expropriada já transmitira partes ideais e partes certas, todas registradas. Como não há elementos de conferência quanto à descrição do imóvel constante da carta e à transcrição anterior, deve a carta ser registrada?

R. A desapropriação é forma originária de aquisição de propriedade. Abre-se a matrícula do imóvel e se registra a carta. Se constar transcrição em nome do expropriado, seu nome é lançado na ma-

trícula e feita referência ao título de sua aquisição. Se não constar, esses dados serão omitidos na matrícula, mas não se impedirá o registro.

G. V. S.

P. Quanto a desmembramentos ou loteamentos de imóveis antes rurais, agora urbanos, indaga o Cartório se, pela autonomia dos Municípios, não basta a lei municipal que declara o imóvel dentro do perímetro urbano. A indagação se funda no art. 53 da Lei 6.766/79, que exige averbação da alteração da destinação do imóvel, de rural para urbano, com apresentação de certidão expedida pelo INCRA.

R. A alteração da zona urbana depende, exclusivamente, do Município, que não está subordinado, para tanto, ao INCRA. Pode, pois, o Município, desde que obedecendo à Lei Orgânica dos Municípios, alterar a zona urbana. Todos os imóveis que se situem dentro do novo limite passarão a se constituir imóveis situados em zona urbana, para fins de parcelamento do solo. A circunstância deverá merecer averbação na matrícula ou transcrição.

A prévia audiência do INCRA, de que fala o art. 53 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, a meu ver, diz respeito ao caso em que se pretende desmembrar ou lotear imóvel rural que não esteja dentro da zona urbana, pois apenas nesse caso haveria alteração do imóvel. Se se entender de forma diversa,

o Município, para alterar a zona urbana, dependeria de prévia audiência do INCRA, o que seria verdadeiro absurdo.

Veja-se que a lei fala em audiência e não anuência. Assim, basta ouvir o INCRA, mas não é necessário obedecer-lhe. E quem tem de ouvi-lo é a Prefeitura Municipal, não a parte, não o proprietário, de tal sorte que à Prefeitura é que cabe, sempre, a última palavra.

Quanto à demora do INCRA na expedição de certidão negativa de débito, tenho que não há outra alternativa. A parte é que deve providenciar, junto ao órgão do INCRA que existe dentro das Prefeituras, provando o pagamento das contribuições devidas nos últimos anos, e insistindo para a expedição da certidão de inexistência de débitos.

Não pode o Cartório aceitar o comprovante desses pagamentos para dispensar a apresentação da certidão do INCRA se o imóvel, antes do loteamento, foi rural.

G. V. S.

P. A Prefeitura Municipal construiu uma quadra de esportes em área livre do loteamento. Considerando que nenhuma construção foi feita ainda nos lotes, é correta essa atitude?

R. A área livre de loteamento é bem público de uso comum do povo e do domínio da Prefeitura (art. 22 da Lei 6.766/79). Ela pode, portanto, edificar o que quiser no local, desde que destinado ao uso de todos.

G. V. S.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioranelli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor Legislativo, Geraldo César Torres Carpes (MS); Conselho Deliberativo, João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Melo Flúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES),

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nelson Pereira Seba (MS), Carlos Henrique Sales (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Dimas Souto Pedrosa (PE), Nalla Waquim Bucar de Arruda (PI), Fernando Bezerra Falcão (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), João Pedro Lamana Paiva (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Bernardo Oswaldo Francez (SP), João Hora Neto (SE); Conselho Fiscal, Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Arnaldo Vosgerau (PR), Clóvis Vassimon (SP), Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (MG), Ercília Maria Moraes Soares (GO); Suplentes do Conselho Fiscal, Décio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Vilella (PR), Walter Ulysses de Carvalho (PB); Conselho de Ética, Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Manuel Nicanor do Nascimento (SE); Suplentes do Conselho de Ética, Mauro Souza Lima (PE), Lauro Walfredo Bertoli (SC), Shirley Bica Ramos (RS).

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1988 — 130

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n.º 7.797
— SJPESP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I
12.º andar — conj. 1201/1202
— CEP 01311 — São Paulo-SP
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958