

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1991 — N. 166

CARTAS DE DATA

A 19 de abril de 1702, dois séculos após o descobrimento do Brasil, D. João V fez expedir o conhecido Regimento Mineral, que era também um *ato misto*, visando, além da administração das minas, à *concessão de datas*.

O Regimento mandava demarcar datas para a Fazenda Real e com elas aquinhoava os descobridores das minas. Esse ato importava em transmissão da propriedade, no qual não intervinha o tabelião ou o escrivão do judicial. Era o guarda-mor incumbido da lavratura do instrumento translativo da propriedade e para isso tinha um livro especial¹.

O regime de *datas* foi o ponto de partida da sociedade mineira, que permitiu uma inconfundível democracia de mineradores².

Depois da descoberta das minas gerais dos Cataguás, descobriram-se outras, como a do ribeiro do Campo, a do ribeiro da Roça dos Penteados e a de Nossa Senhora do Cabo, cujo descobridor foi o sargento-mor Domingos Rodrigues da Fonseca, e a principal do rio das Velhas é a do cerro de Sabarabuçu, descoberta pelo tenente Manuel Borba Gato, paulista que foi o primeiro que se apoderou dela e do seu território.

ANDRÉ JOÃO ANTONIL³ relata-nos, com precisão, o início da concessão de datas: "Para evitar confusão, o tumulto e as mortes que haveria no descobrimento dos ribeiros do ouro, se assentou o que pertence às repartições desta sorte. Tem o descobridor a primeira data, como descobridor, e outra como mineiro; segue-se a que cabe a El-Rei, e, atrás desta, a do guarda-mor; as outras se distribuem por sortes. As que chamam datas inteiras são de trinta braças em quadra, e tais são a de El-Rei, e as do descobridor e guarda-mor. As outras, que se dão por sortes, têm a extensão proporcionada ao número dos escravos que trazem para catar, dando duas braças em quadra por cada escravo ou índio, de que se servem nas catas; e assim, a quem tem quinze escravos se dá uma data inteira de trinta braças em quadra.

Para ser admitido à repartição por sortes, é necessário fazer petição ao superintendente das ditas repartições, ao qual se dá pelo despacho da petição uma oitava de ouro e outra ao seu escrivão; e às vezes acontece oferecerem-se quinhentas petições e levarem o repartidor e o escrivão mil oitavas e não tirarem todos os mineiros juntos outro tanto de tais datas, por falharem no seu rendimento; e, por isso, procuram outras datas, havendo descobrimento de novos ribeiros. A data de El-Rei logo se vende a quem mais oferece e pode também qualquer vender ou trocar a sua data; e nisto se viram e veem a cada passo vários e diferentes sucessos, tirando uns mineiros de poucas braças muito ouro, e outros, de muitas, pouco; e já houve quem por pouco mais de mil oitavas vendeu data, da qual o comprador tirou sete arrobas de ouro. Pelo que se tem por jogo de bem ou mal afortunado, o tirar ou não tirar ouro das datas".

A segunda notícia que temos, foi a adotada pela Municipalidade de São Paulo, regulada pelo Código de Posturas Municipais de 6.10.1886.

A Câmara concedia a particulares datas de terrenos do seu patrimônio, ou dos caídos em comisso, para edificação de casas dentro das povoações do município, pela quantia predeterminedada em sua receita. As cartas de data eram passadas pelo secretário e assinadas pelo presidente.

Não se outorgava, à mesma pessoa, e ao mesmo tempo, duas datas de terreno, e nem se lhe permitia a segunda, sem ter concluído a edificação na primeira.

As dimensões de cada data de terreno não podiam exceder a 15,00 metros de frente e 35,00 metros da frente aos fundos, nas novas ruas, largos e travessas que se formassem. As que se concedessem em continuação e alinhamento das já formadas ou principiadas, deveriam ter a metragem da frente aos fundos correspondente à das casas situadas no mesmo lado.

(Conclui na página seguinte)

As datas concedidas fora dos recintos das povoações poderiam ter até 80,00 metros da frente aos fundos, e tanto umas quanto outras não poderiam ser concedidas em lugares que pudessem prejudicar as servidões públicas de caminhos, fontes, pontes ou quaisquer outras necessárias.

As cartas de data sofreriam pena de caducidade se, decorridos seis meses da data da concessão, os adquirentes não houvessem dado início às obras.

J. O. DE LIMA PEREIRA⁴ faz acerbas críticas ao Código de Posturas do Município de São Paulo, dizendo que "o texto legal exorbita de uma lei municipal, quando permite a transferência da propriedade por meio de *cartas de data passadas pelo secretário e assinadas pelo presidente*. A carta de data representa, nada mais, nada menos, que um contrato de compra e venda, e esta deve obedecer aos preceitos da lei substantiva, celebrando-se por escritura pública ou particular, conforme o valor da coisa vendida".

Aduz, ainda, o sobredito autor, que "após a Lei n.º 601, de 1850, a alienação dos bens públicos patrimoniais ficou subordinada às regras comuns do direito civil. Aliás, investigando-se os textos, desde os mais antigos, da legislação nacional sobre terras devolutas, não se encontra um, sequer, que atribua às câmaras municipais a faculdade de realizar concessões ou praticar atos de transferência de tais bens, mediante carta de sesmaria, carta de data ou por qualquer outra forma, que não seja a escritura pública ou particular, segundo o valor dos bens transferidos.

"Apesar disso, o uso das cartas de data vêm de muito longe. As posturas de 1875 já o consagravam.

"Em 1893, a lei municipal n.º 39, de 24 de maio, artigo 4.º, proibiu a concessão de data, assim como a relevação da pena de comisso em que elas incorressem".

AS CARTAS DE DATA AINDA EM NOSSOS DIAS

Desconhecemos a legislação pertinente às cartas de data em outros Estados, todavia, cumpre-nos relatar que, vez ou outra, vêm algumas às nossas mãos e geralmente são acolhidas no Registro a nosso cargo.

É próprio do nosso povo, parece índole do brasileiro arraigar-se aos costumes, mormente quando a tendência é para facilitar o andamento de papéis e dos negócios em geral, sendo intenso o afluxo daqueles que gravitam na órbita registrária.

Até hoje as Prefeituras de pequenas cidades promovem loteamentos e, previamente autorizadas por leis municipais, os prefeitos concedem cartas de data que são passadas pelos secretários, em benefício daqueles que desejam construir, figurando como transmitente a municipalidade. O valor atribuído aos imóveis é sempre compatível com o permitido para a lavratura dos instrumentos particulares. E daí não se consegue extinguir essa antiga forma de transmissão da propriedade imóvel.

Convém ressaltar que, no caso em apreço, se trata geralmente de plano de estabilização social, tendo em vista a premente necessidade de moradias para as pessoas, sem levar em conta a classificação de seus rendimentos.

Quando o poder público municipal possui bens dominicais e os quer alienar, ensina HELY LOPES MEIRELLES⁵, pode fazê-lo desde que satisfaça as exigências administrativas para o contrato de alienação e atenda aos requisitos predeterminados pelo instituto escolhido.

Como é curial, toda alienação de bem público depende de lei específica que a autorize, de licitação e de avaliação da coisa a ser alienada; mas há exceções que demonstram a inexigibilidade dessas formalidades por incompatíveis com a natureza do contrato a ser celebrado.

Face ao disposto no artigo 67 do Código Civil, os bens públicos só perderão a inalienabilidade que lhes é própria nos casos e formas que a lei prescrever. Essa norma, conforme entendimento doutrinário e jurisprudencial, objetiva apenas os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial, visto serem os bens dominicais, em princípio, alienáveis, eis que, comparada aos demais proprietários, a entidade pública pode dispor de seus bens imóveis na forma em que a lei estabelecer (Código Civil, art. 524).

Tratando-se de terreno alienável, em seguida será necessário o consentimento legal para: a) realizar-se o loteamento; b) formalizar-se os contratos de compra e venda ou de promessa de compra e venda, mediante prévia avaliação; c) inaplicar-se-ão à espécie as regras de licitação, visto que a demanda, no caso de loteamentos, em si mesma encerra uma concorrência natural, que atende aos objetivos do legislador.

Convém esclarecer que, ao assumir a posição de loteador, o Município deverá observar na realização do loteamento, além das próprias disposições sobre a matéria, as da Lei 6.766, de 19.12.79, e de toda a legislação subsidiária pertinente.

E, para rematar, é indiferente o rótulo que se aplique ao contrato. Desde que ele atenda às exigências da lei, não há motivo para a recusa nos Ofícios Imobiliários.

NICOLAU BALBINO FILHO

Registrador da Propriedade Imóvel em Guaxupé-MG

BÁSILIA AMÉLIA M. C. BALBINO

Registradora substituta

BIBLIOGRAFIA

1. ASSIS MOURA, Mário de — *Prática das Demarcações e Divisões*, São Paulo, Saraiva, 1930, p. 65.
2. OLIVEIRA TORRES, João Camilo de — *História de Minas Gerais*, Belo Horizonte, Lemi, 3.ª ed., 1980, p. 512.
3. ANTONIL, João André — *Cultura e Opulência do Brasil*, São Paulo, Melhoramentos, 1.ª ed., 1923, p. 168.
4. LIMA PEREIRA, J. O. de — *Da Propriedade no Brasil*, São Paulo, Casa Duprat, 1932, p. 127.
5. MEIRELLES, Hely Lopes — *Direito Administrativo Brasileiro* São Paulo, Rev. dos Tribunais, 12.ª ed., 1986, p. 445.

EM OUTUBRO, O ENCONTRO DE MACEIÓ

O XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil será realizado no período de 21 a 25 de outubro deste ano (de segunda a sexta-feira), na cidade de Maceió, Capital de Alagoas, no aprazível Maceió Mar Hotel.

O IRIB pleiteou e obteve um desconto de 25% nas diárias de hospedagem, o qual será inteiramente repassado aos associados, uma vez que as reservas ficarão a cargo de sua Secretaria. Outros pormenores serão divulgados oportunamente.

O Temário do XVIII Encontro também será anunciado em breve, para que os estudiosos possam desenvolver trabalhos a respeito dos assuntos em pauta.

A programação do evento já está sendo preparada e o IRIB tomará todas as providências com a devida antecipação. Os preparativos serão divulgados pelo *Boletim do IRIB* ou por circulares, a serem expedidas aos sócios em tempo hábil.

O IRIB espera, mais uma vez, maciço comparecimento ao Encontro, não só de congressistas mas de seus acompanhantes, que terão muito a desfrutar das belezas daquela cidade do Nordeste, famosa também pelo encanto de suas praias e pela delícia de seus peixes.

Em Maceió, a temperatura oscila entre 22 e 28 graus, o que torna o clima extremamente agradável.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Fulano de Tal houve, a título de doação, quando solteiro, um imóvel. Depois, na condição de casado no regime da comunhão parcial de bens, no advento da Lei 6.515/77, houve um outro imóvel contíguo ao primeiro. Em seguida, requereu ao Ofício a fusão desses dois imóveis. É possível a fusão?

R. Os requisitos para a fusão de matrículas, em face da unificação de imóveis, pelo que dispõem os arts. 234 e 235 da Lei 6.015/73, é que deverão ser contíguos e *pertencer ao mesmo proprietário* (observando, portanto, a mesma proporção aquisitiva).

O terreno adquirido em primeiro lugar, embora contíguo, exclui-se da comunhão do casal (art. 269, inc. I, do Código Civil). É impossível a unificação dos terrenos e conseqüente fusão das matrículas sem se constituir uma equiparação de proporção aquisitiva, evitando, assim, infringir os princípios da continuidade e da disponibilidade.

J. R. S.

P. Fulano de Tal, casado com *Beltrana de Tal* no regime da comunhão de bens, antes do advento da Lei 6.515/77, adquiriu para si um imóvel através de escritura pública, levada a registro. O Serviço Registral Imobiliá-

rio, porém, fez nota de Devolução, exigindo a re-ratificação dessa escritura (por qualquer motivo). Nesse interim, a esposa do comprador falece. Para a lavratura de re-ratificação, deve-se chamar o comprador na condição de viúvo ou exigir-se-á Alvará Judicial para essa lavratura?

R. Sim, o comprador deverá, evidentemente, comparecer na lavratura do ato notarial declarando o seu atual estado civil, e também a figura do Espólio, representada por seu inventariante, autorizada por Alvará Judicial.

J. R. S.

P. "A" e "B" houveram, a título de doação, um imóvel gravado com a cláusula de inalienabilidade. Agora, sem o cancelamento da dita cláusula, desejam lavrar escritura de divisão amigável, para que cada um fique com o seu quinhão. Isso é possível?

R. Sim. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão de coisa comum. Tal ato jurídico é simplesmente declaratório e não atributivo de propriedade; o registro é indispensável para que o ex-comunheiro tenha disponibilidade da área individualizada. O registro posterior da divisão, com referência expressa ao gravame, não alte-

ra a subordinação do ato jurídico translativo, imposta pelo doador aos donatários.

J. R. S.

P. Fulano de Tal, qualificado como filho de *Beltrano de Tal* e de *Sicrana de Tal*, adquiriu um imóvel. Mais tarde, esse adquirente requereu ao Serviço de Registro de Imóveis a retificação de seu nome, apresentando como prova a sua certidão de nascimento. Tendo como base o art. 246, par. único, da Lei 6.015/73, isso é possível?

R. Sim, desde que devidamente comprovada por certidão do Registro Civil, de que conste, à margem de seu termo, a averbação da retificação, mencionando-se a data da sentença e seu trânsito em julgado e o nome do Juiz que a determinou.

J. R. S.

P. Na extinção de uma sociedade civil limitada, foi lavrada uma escritura atribuindo os imóveis dessa empresa aos seus sócios. Agora existe a necessidade da lavratura da escritura de re-ratificação. A sociedade (que foi extinta e, portanto, não tem personalidade jurídica) deverá ser autorizada por Alvará Judicial para comparecer nesta última?

(Conclui na página seguinte)

R. DISSOLVE-SE ou extingue-se a sociedade nos seguintes casos:

1) Pelo consenso unânime dos sócios.

2) Pelo falecimento de um sócio de sociedade constituída por dois sócios, ainda que o estatuto social estabeleça a continuidade. Nesta hipótese, tem-se por constituída nova sociedade entre o sócio remanescente e os herdeiros do falecido. Mesmo porque nosso direito não conhece a sociedade unipessoal. É pressuposto de qualquer sociedade a pluralidade de sócios.

3) Independentemente da vontade dos sócios, ou seja, de pleno direito: I — pelo termo do prazo social ajustado; II — por morte de algum sócio da sociedade por prazo indeterminado.

Afora a anônima, toda sociedade se dissolve por morte do sócio. Lícita, porém, a cláusula de que continue ela com os sobreviventes, devendo, todavia, tal cláusula ser expressa.

4) Por sentença judicial: I — no caso de falência; II — no caso de ser pleiteada, judicialmente, a liquidação pelo sócio, sendo indeterminado o prazo da sociedade.

Se o contrato nada dispuser a respeito, intervém na liquidação o síndico, para que sejam pagos os

bens e haveres do falido ou do morto.

5) Antes do termo fixado no contrato, por efeito de ação intentada por qualquer sócio (não é pleno de direito), por exemplo, por desvio da finalidade social, por inabilidade de algum sócio, por abuso, prevaricação, fuga ou falta do cumprimento das obrigações sociais.

Geralmente, cabe aos sócios prever a hipótese de regular a forma de liquidação da sociedade e partilha do acervo social, indicando o liquidante ou a forma de sua escolha.

De qualquer modo, a sentença que declara ou decreta dissolvida a sociedade, nomeia a pessoa a quem, pelo contrato, pelo estatuto ou pela lei, compita liquidá-la: é o LIQUIDANTE. Nomeado o liquidante, pelo Juiz, presta ele compromisso, assumindo as obrigações de fiel depositário dos bens da sociedade liquidada e passa a administrá-los.

O liquidante, seja sócio ou terceiro, uma vez nomeado pelo Juiz e assinado o compromisso, empossa-se de todo o acervo social, sendo o representante da sociedade em Juízo e fora dele: I — levanta o inventário dos bens, realizando o balanço; II — promove a cobrança das dívidas; III — vende, se e quando autorizado pelo Juiz, os bens da

sociedade; IV — promove a partilha e respectivo formal.

Como se vê, o liquidante responde por sua gestão, ultimando os negócios da sociedade, mesmo no caso de ser ela extinta ou de achar-se dissolvida.

Se, por extinção da sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, forem partilhados os imóveis aos sócios, e, havendo necessidade de posterior escritura de re-ratificação, entende-se que esta, a escritura de re-ratificação, se faz necessária para ultimar a partilha, então efetuada entre os sócios, naturalmente com o comparecimento do liquidante, sendo, portanto, desnecessário Alvará Judicial para tal finalidade.

Aliás, entende-se que o liquidante responde, civil e criminalmente, pelos atos e excessos, eventualmente praticados, sendo, portanto, dispensável *sempre* o Alvará Judicial. Mesmo que se trate de falência, em que o Juiz autorize a venda de imóvel, ainda assim dispensável se faz a transcrição, na escritura, do respectivo Alvará, pelo motivo já apontado da responsabilidade do liquidante. Este, geralmente, é acompanhado, em sua atuação, pelos sócios, podendo ser destituído e responsabilizado em qualquer tempo, *ex vi legis*.

J. R. S.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Édson de Oliveira Andrade (SP); 1.º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2.º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1.º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2.º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (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, Geraldo Cezar Torres Carpes (MT); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo:** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de

Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Dêlcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética:** Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1991 — 166

Diretor Responsável: Ítalo Conti Júnior

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

— Journ. reg. no MT n.º 7.797

— SJPEP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I 12.º andar — conj. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958