

BOLETIM DO IRIB

DEZEMBRO DE 1978 - N. 19

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS Caso Específico dos Portugueses

NOÇÕES GERAIS

A Lei n. 5.709, de 1971, ao regular a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no Brasil, não abre exceção para os de nacionalidade portuguesa.

Assim é que não permite aos estrangeiros adquirirem imóvel rural que exceda a 50 módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua (art. 3.º), independentemente, porém, de qualquer autorização ou licença a aquisição de área não superior a três módulos (§ 1.º do citado artigo).

O mesmo diploma legal determinava ainda, em seu art. 12, que a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar 1/4 da superfície dos Municípios onde se situem, devendo essa condição ser comprovada por certidão expedida pelo Cartório do Registro de Imóveis. O § 1.º desse artigo estabelece que as pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% do limite fixado no "caput" do artigo, ou seja, 10% da superfície do município.

Ficam excluídas das restrições contidas no art. 12 e seu § 1.º as aquisições de áreas rurais que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

- a) inferiores a três módulos;
- b) que tiverem sido objeto de compra e venda, promessa de compra e

venda, cessão ou promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10.3.1969;

c) quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime da comunhão de bens.

A Lei n. 5.709 foi regulamentada pelo Decreto n. 74.965, de 1974, o qual, criando uma restrição que a lei não contempla, estabeleceu no § 3.º do art. 7.º que "dependerá também de autorização a aquisição de mais de um imóvel, com área não superior a três módulos, feita por pessoa física".

A respeito desse dispositivo assim se manifestou o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no acórdão proferido em 25.9.1978, nas apelações cíveis ns. 272.205 e 272.203: "O que se há de inferir, inclusive aos valores políticos e econômicos que fecundam os preceitos analisados, é que afeiçoando-se ao princípio da aquisição livre de áreas rurais não superiores a três módulos, depende de autorização apenas a aquisição de mais de uma área não superior a três módulos, pela mesma pessoa física, quando sejam *descontínuas* ou, quando contínuas, sua soma ultrapasse aquele limite. Ou melhor, de autorização independe a aquisição, pela mesma pessoa física estrangeira, de

mais de um imóvel, cujas áreas contínuas não superem, na totalidade, a três módulos. É que a continuidade das áreas permite tratá-las como unidades geodésicas e econômicas, suscetíveis de consideração jurídica unitária, como se se cuidasse de um único imóvel de área não superior a três módulos. E, por que se obtenha essa unidade jurídica, que não é pressuposto da validade do negócio nem de admissibilidade do registro do instrumento, basta o exercício da faculdade de unificação das matrículas autônomas, coisa que o adquirente estrangeiro fará ou não. A incidência do princípio da aquisição livre, por estrangeiro, de imóvel com área não superior a três módulos (...), não exige a lei que ao imóvel corresponda uma só matrícula".

Face a essa decisão, entende-se que é permitida a aquisição de mais de um imóvel, com área inferior a três módulos, desde que sejam contíguos e a soma não ultrapasse o limite previsto no § 1.º do art. 3.º da Lei n. 5.709, ou seja, três módulos.

PORTUGUESES

O estrangeiro de nacionalidade portuguesa pode valer-se, porém, do denominado "Estatuto da Igualdade", regulamentado pelo Decreto n. 70.436, de 18.4.1972, que lhe possibilita a aquisição da igualdade de direitos e obrigações civis e de gozo dos direitos políticos, desde que tenha residência permanente no País.

Essa igualdade de direitos deverá ser requerida ao Ministro da Justiça, o qual, deferindo-a, mandará expedir portaria em favor do requerente. O Serviço de Identificação do Distrito Federal, dos Estados ou dos Territórios expedirá documentos de identidade de modelo igual ao do brasileiro, com menção da nacionalidade portu-

guesa do portador e referência à Convenção sobre o Estatuto da Igualdade, recolhendo a cédula de identidade do estrangeiro.

O português a quem foi reconhecido o gozo dos direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros

natos não incorre nas restrições da Lei n. 5.709, de 1971, e do Decreto n. 74.965, de 1974, isto é, pode adquirir livremente imóveis rurais. Bastará, para isso, que sua condição de beneficiário do Estatuto da Igualdade seja comprovada com o documento de identidade referido acima, fato que deverá constar do título a ser registrado.

HOMENAGEM À MEMÓRIA DO MIN. RODRIGUES DE ALCKMIN

No mês de novembro último, faleceu em Brasília o Min. José Geraldo Rodrigues de Alckmin, do Supremo Tribunal Federal, que também integrou e presidiu o Tribunal Superior Eleitoral. Nascido em Guaratinguetá, SP, fez brilhante carreira na Magistratura paulista, vindo a ser nomeado para o Supremo Tribunal Federal quando exercia o cargo de Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Como Corregedor Geral da Justiça desse Estado, incentivou e apoiou a fundação do IRIB, que lhe conferiu o título de sócio honorário. Não poderia o Instituto, por isso, deixar de consignar o seu profundo pesar pela perda desse eminente magistrado, jurista e amigo da classe, tendo o Presidente Elvino Silva Filho enviado a sua família o ofício a seguir transcrito:

"À Família do

Min. José Geraldo Rodrigues Alckmin.

"Respeitosas saudações.

"Este Instituto, profundamente consternado, não poderia ficar silente e nem deixar de expressar à família enlutada as suas mais sentidas manifestações de pesar pelo falecimento do insigne magistrado e jurista Min. José Geraldo Rodrigues de Alckmin.

"Entre as inúmeras facetas de sua invulgar personalidade — juiz, cidadão exemplar, cristão de fé inabalável — uma ficará imperecível em nossos corações: a de ter sido ele um constante amigo dos Serventuários da Justiça e em especial dos Oficiais de Registro de Imóveis de São Paulo e de todo Brasil.

"Laços fraternos o ligaram a este Instituto, o qual sempre apoiou e incentivou, desde a sua fundação estando presente às suas sessões inaugurais onde proferiu memorável palestra, em São Paulo, em 22 de junho de 1974.

"Não poderá jamais ficar olvidada a sua ativa participação nas emendas que aperfeiçoaram a nova Lei dos Registros Públicos, das quais resultaram a Lei n. 6.216, de 30.6.1975, e que guindou o nosso país como possuidor de uma das

mais perfeitas sistemáticas de Registro de Imóveis no mundo.

"S. Exa. honrou a Delegação deste Instituto ao "II Congreso Internacional de Derecho Registral" realizado em Madrid em 1974.

"Este Instituto se orgulhava de possuí-lo como Sócio Honorário, título que lhe foi conferido em 25.7.1975, e ao qual, inegavelmente, fez jus, pelos inumeráveis serviços, atenções e trabalhos com que sempre nos distinguiu.

"Os insondáveis desígnios da Providência Divina, privando o Brasil da figura serena e afável, e da pujança de sua cultura jurídica, é que podem somente justificar a lacuna irreparável que deixará para o País a ausência do Min. José Geraldo Rodrigues de Alckmin.

"Aceite, pois, a família enlutada, a comunhão dos nossos sentimentos de pesar e as orações para que Deus os conforte com a certeza de que a morte não foi para ele um fim, mas o princípio da eternidade."

DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL E O INCRA Obrigações do Desapropriado

Temos recebido diversas consultas sobre a desapropriação de imóveis rurais. Para melhor esclarecimento, transcrevemos parte do Decreto n. 62.504,

de 1968, que regulamentou o art. 65 da Lei n. 4.504, de 1964, e o art. 11 e parágrafos do Decreto-lei n. 57, de 1966:

"Art. 2.º. Os desmembramentos de imóveis rural que visem a constituir unidade com destinação diversa daquela referida no inciso I do art. 4.º da

Lei n. 4.504, de 1964, não estão sujeitos às disposições do art. 65 da mesma lei e do art. 11 do Decreto-lei n. 57, de 1966, desde que, comprovadamente, se destinem a um dos seguintes fins:

I — desmembramentos decorrentes da desapropriação por necessidade ou utilidade pública, na forma prevista no art. 390 do Código Civil Brasileiro, e legislação complementar.

Art. 3.º Os desmembramentos referidos no inciso I do art. 2.º deste de-

creto independem de prévia autorização do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, devendo o desapropriado:

a) apresentar nova Declaração de Propriedade de Imóvel Rural, referente à área remanescente;

b) juntar à nova Declaração, certidão atualizada da transcrição imobiliária, em que conste a averbação do ato expropriatório, referindo, expressamente, a área desmembrada.”

Concluímos, portanto, que não há necessidade do consentimento do INCRA para os registros de desapropriação quando a área remanescente do imóvel desapropriado for inferior ao módulo, devendo, porém, o desapropriado, apresentar nova Declaração de Propriedade do Imóvel Rural, referente à área remanescente e juntar à nova Declaração certidão atualizada da transcrição ou da matrícula, da qual conste expressamente a área que foi desmembrada.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Como se deve proceder à abertura da matrícula e ao registro de um formal de partilha expedido em 1930, do qual não constam os nomes dos confrontantes, inexistindo registro anterior?

R. Entendemos que, tratando-se de título assim antigo, poderia ser aberta a matrícula do imóvel e feito o registro mesmo sem constarem as confrontações, devendo o interessado providenciar, posteriormente, sua retificação por via judicial. Mas a inexistência do registro anterior impede o atual, pois a Lei n. 6.015 determina em seu art. 195: “Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.

P. Um loteamento urbano pode ser registrado mesmo estando o terreno gravado com ônus, especialmente hipoteca?

R. A pergunta tem sua razão de ser pelo fato de exigir o inciso IV do art. 1.º do Decreto-lei n. 56, de 1937, a apresentação, pelo loteador, de “certidão negativa de impostos e de ônus reais”.

A resposta, todavia, é dada pelo Prof. Waldemar Ferreira, em seu livro “O loteamento e a venda de terrenos em prestações”: “Certidão positiva não será impedimento para a efetividade

do registro, principalmente pela possibilidade de verificar-se a hipótese prevista no § 3.º do art. 1.º A certidão servirá para pôr os interessados de sobreaviso. Constituirá uma advertência. Não tem outra função. Pretende a lei não seja ninguém iludido na sua boa-fé, de modo a ajustar a compra de lotes a prazo ciente da situação do atual proprietário”.

A hipoteca, portanto, não impede o registro do loteamento.

P. O art. 234 da Lei n. 6.015 permite a fusão de dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário. Podem dois proprietários, condôminos em partes iguais de dois imóveis contíguos, requerer a fusão dos mesmos, com o objetivo de uma futura divisão?

R. Devemos entender que o art. 234 admite a fusão de imóveis pertencentes ao mesmo ou aos mesmos proprietários. Portanto, imóveis contíguos, pertencentes a dois ou mais proprietários, podem ser unificados dando origem a uma nova matrícula e posteriormente objeto de divisão. Ressalve-se que os imóveis em comum devem pertencer aos proprietários em partes iguais, pois do contrário a unificação encobriria uma permuta de partes ideais e só poderia ser feita por escritura pública, sujeitando-se ao imposto de transmissão.

P. Em terreno pertencente a Antonio, Joaquim construiu uma casa. Depois, ambos venderam o imóvel a Pedro. Como matricular, averbar e registrar a casa e o terreno em nome de Pedro?

R. Deverá ser aberta a matrícula do terreno em nome de Antonio. Nela, mediante certidão expedida pela Prefeitura, averbar-se-á a construção feita por Joaquim. Na ocasião da venda, ambos, Antonio e Joaquim, comparecerão alienando a Pedro, o primeiro o terreno e o segundo a construção.

P. Qual a diferença entre loteamento destinado a venda à vista e o destinado a venda a prestações, com relação à documentação exigida para registro?

R. Atualmente não há diferença. Os lotes podem ser vendidos à vista ou a prazo, sem que essas circunstâncias venham a influir ou caracterizar uma modalidade específica de loteamento. Desde que haja abertura de ruas, praças ou prolongamento do sistema viário já existente, trata-se de loteamento a ser registrado. É o que dispõe o art. 1.º, §§ 1.º e 2.º, do Decreto-lei n. 271, de 1967; independentemente da forma de pagamento da promessa ou venda do lote a ser adotada.

P. Na documentação apresentada para o registro de uma incorporação, qual o tempo de validade das certidões pessoais a que se refere a Lei n. 4.591, em seu art. 32, letra “b”?

... O bom senso deve nortear o Oficial para que não faça exigências descabidas. Entendemos que, nesse caso, as certidões devem ser consideradas válidas pelo prazo de 90 dias.

P. Pode o comprador de dois lotes distintos, mas contíguos, pretender unificá-los em uma só matrícula, através de simples petição?

R. Esse procedimento está previsto na Lei n. 6.015, em seu art. 234. O Oficial do Registro deverá, porém, ter a cautela de verificar se, dessa unificação, não resultará eventual retificação ou aumento de área.

P. Tratando-se de imóvel rural, há necessidade de constar da matrícula o número do cadastro do INCRA, sua área, módulo e fração mínima de parcelamento?

R. A resposta é afirmativa. Essa exigência decorre do art. 15 do Decreto n. 59.900, de 30.12.1966, que regulamentou parte do Decreto-lei n. 57, de 18.11.1966:

"Art. 15. Para melhor controle da aplicação de que dispõe o art. 11 do Decreto-lei n. 57, de 18.11.1966, os Cartórios de Notas deverão fazer constar das escrituras os seguintes dados constantes do Certificado de Cadastro do imóvel parcelado ou alienado:

- I - número do imóvel;
- II - área em hectares;
- III - número de módulos;
- IV - fração mínima de parcelamento.

"§ 1.º Os dados enumerados nos incisos deste artigo deverão constar, também, do Registro de Imóveis por ocasião da transcrição das escrituras".

O texto acima refere-se a transcrição pois o Decreto foi expedido na época do sistema registral anterior. Como atualmente os registros de transmissão de imóveis são efetuados na matrícula, tem-se que entender que a mesma exigência antes feita para a transcrição das escrituras prevalece agora, quando se trata de matricular o imóvel.

P. Uma pessoa adquire cinco lotes, cada um com sua descrição, por uma única escritura. Abre-se somente uma matrícula de todos os lotes? Em caso positivo, vendendo posteriormente um desses lotes, registra-se a venda nessa mesma matrícula ou abre-se nova matrícula para o lote vendido?

R. Mesmo que sejam vendidos por uma única escritura, abre-se matrícula para cada lote. É preciso lembrar que a matrícula é ato cadastral, não se concebendo, portanto, o cadastramento de dois ou mais imóveis sob o mesmo número. As vendas posteriores serão, por conseguinte, registradas respectivamente em cada matrícula. Se a intenção do adquirente for a de unificar os lotes, poderá requerê-lo ao Oficial, de acordo com o art. 234 da Lei n. 6.015.

P. Uma pessoa adquiriu parte certa de um imóvel, por herança. Foi aberta matrícula dessa parte e procedido ao registro. Posteriormente vendeu essa

parte juntamente com outra, adquirida na vigência da Lei antiga (transcrição). Como deverá proceder o oficial no caso?

R. Pelo que foi exposto entendemos que as duas partes são contíguas e foram unificadas sendo vendidas como um todo. Nesse caso, o procedimento correto é o previsto no art. 235, II, da Lei n. 6.015, isto é, deverá ser aberta a matrícula da área toda e nela procedido ao registro da venda. Em seguida, averba-se na margem da transcrição a abertura da matrícula que unificou os imóveis. A matrícula da outra parte será encerrada, também por averbação, na qual será consignado que o imóvel foi unificado com o outro, objeto da transcrição, dando origem a essa nova matrícula.

P. Para o cancelamento do contrato é necessária a prévia intimação pessoal do compromissário comprador. Poderá esta ser feita através do correio ou é suficiente a intimação por jornal?

R. Há necessidade da intimação pessoal para constituição em mora do devedor. O funcionário do cartório deverá procurar pessoalmente o promissário comprador no endereço fornecido pelo promitente vendedor. Caso não o encontre, por ter mudado de domicílio, certificará essa circunstância no verso da carta-notificação. Não tendo sido encontrado o devedor, então poderá o loteador requerer sua intimação por edital, nos termos do art. 14, § 3.º, parte final, do Decreto n. 3.079, de 15.9.1938.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho
Editor: Arnaldo Malheiros
Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, José Lamanna.
Produção: Sandra Braga Esteves
Sede: Rua Major Sertório, 110 - CEP 01222 - São Paulo, SP - Tel. (011) 259-3822

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A - Rua Conde de Sarzedas, 38 - São Paulo, SP.