IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1980 — N. 40

A MUNICIPALIDADE E OS LOGRADOUROS PÚBLICOS

A transferência do domínio dos logradouros públicos para a Municipalidade independe de registro (transcrição) ou da citação do interessado, isto é, do titular da área.

Este BOLETIM transcreve a seguir trecho do despacho proferido pelo Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no Recurso 29/80, publicado no "Diário da Justiça" de 28.5.80:

4 — Isto posto, o engano está exatamente em sustentar-se que a transferência de domínio, nos logradouros tornados públicos, só se opera com a transcrição.

Se assim fosse, isto é, se Administração Pública estivesse sujeita exclusivamente às regras do Direito Civil, poderia ter razão o ora recorrente, em insistir no chamamento do titular da transcrição. Possivelmente, nem se devesse falar em "jurisdição voluntária" nessa hipótese, mas em jurisdição contenciosa, por se vislumbrar nela verdadeira ação reivindicatória.

Aliás, na espécie, como se vê a fls. 4, um dos loteadores, por si e invocando a qualidade de procurador dos demais, foi quem tomou a iniciativa de requerer à Prefeitura Municipal de São Paulo a regularização do loteamento. E no seu interesse, assim manifestado, é que a Municipalidade promoveu o pedido de averbação, em torno do qual se questiona. Era, potanto, desnecessária a citação deles!

A rigor, a intervenção do Juiz Corregedor seria até dispensável. Se a Municipalidade instruir seu requerimento com certidão da existência do logradouro, e planta da qual consta a área por este ocupada, além de sua exata localização, ao Oficial do Registro Imobiliário não seria lícito negar a averbação. Permite-o o art. 167, inciso II, nº 4, satisfeitos os requisitos do parágrafo único do art. 246, ambos da Lei nº 6.015/73, na redação dada pela Lei nº 6.216/76.

5 — Ocorre, por outro lado, que a Administração municipal adquire o domínio dos logradouros não segundo as regras do Direito Civil, mas conforme as do Direito Administrativo.

Com efeito, não será a averbação pleiteada pela Municipalidade que efetivará a transferência do domínio. Ela já se operou pela *destinação* das áreas do arruamento ao uso comum do povo, modo originário de aquisição de bens pelo Poder Público do Município.

É, aliás, o que resulta do sistema legal, e está reafirmado na doutrina e na jurisprudência, como se vê na obra do eminente Prof. HELY LOPES MEIRELLES, ao observar — em lição completa, e elucidativa — que "não há, nem pode haver vias e logradouros públicos como propriedade particular. Toda área de circulação ou de recreação pública é bem de uso comum do povo e, portanto, bem do domínio público *por destinação*, dispensando titulação formal para o reconhecimento de tal dominialidade" (cf. "Direito Municipal Brasileiro", Ed. Revista dos Tribunais, 3ª ed. refundida, 1977, págs. 621/622).

Nada importa tratar-se de "loteamento irregular".

Ao retalhar o imóvel, deixou o proprietário os espaços destinados à circulação e ao uso comum. E isso foi levado em conta na celebração dos contratos objetivando a alienação, ou aquisição dos lotes. É fora de controvérsia — observa a propósito WALDEMAR PEREIRA — que, "tendo sido o plano de loteamento, em seu conjunto e nos seus pormenores, parte predominante na formação da vontade dos compradores de lotes, não deve ser essa situação modificada de tal forma que, se outra fosse, ou eles não teriam feito a compra ou somente a teriam realizado mediante o pagamento de menor preço" ("O loteamento e a venda de terrenos em prestações", vol. 1/116, Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais, 1938).

Assim também perante o Poder Público. Ao fazê-lo, loteando o imóvel e reservando espaços às vias e logradouros públicos, o proprietário sabia de antemão que tais áreas se destinavam ao domínio público. Isso equivaleu à sua oferta, para que esses espaços tivessem tal destinação. A aceitação, pela Municipalidade, torna-se patente, pelo seu requerimento, ao propugnar pela regularização do "status quo", mediante a averbação dos logradouros, de modo a que estes se tornem, incontestavelmente, bens de domínio público.

E, outrossim, nem precisam ser considerados aqui os motivos sociais, já ressaltados na decisão normativa do MM. Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos e reconhecidos pelo próprio e ilustre recorrente.

Em vista do exposto, nego provimento ao recurso.

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO

O art. 12 da Lei 5.709/71 determina que a soma das áreas rurais pertencentes a estrangeiros não poderá ultrapassar 1/4 da superfície dos Municípios onde se situem. Todavia, o § 2º do citado artigo, em seu inciso III, exclui dessa restrição o adquirente que tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira, no regime da comunhão de bens.

Entendia o Ministério da Agricultura que as pessoas indicadas nesse inciso, isto é, as que tenham filho brasileiro ou que sejam casadas com brasileiro no regime da comunhão de bens, ficariam de todo aliviadas de qualquer das restrições constituídas pela Lei 5.709, e não apenas à da proporcionalidade relativa à superfície do Município. E igualava, a brasileiro, toda pessoa natural de Portugal, para o efeito da aquisição de imóvel rural.

Já o Conselho de Segurança Nacional, seguido pelo INCRA, julgava que o § 2º do art. 12 suspende restrições da Lei, mas apenas as dispostas nesse mesmo art. 12, ou seja, quanto à proporção que deve ser guardada entre a soma das áreas em mãos de estrangeiro e a superfície do Município em que elas se situem, sendo certo que tais restrições são suspensas somente em relação a adquirentes estrangeiros que satisfaçam os pressupostos do inciso III do § 2º desse artigo.

Em face desse dissídio sobre a aplicação da Lei 5.709/71 e sua harmonização com a "Convenção sobre Igualdade de Direitos e Deveres entre Brasileiros e Portugueses" (promulgada pelo Decreto 70.391/72 e regulamentada pelo Decreto 70.436/72), a Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional solicitou parecer do Consultor Geral da República, cujo texto é transcrito a seguir.

O parecer, que tomou o nº 29, aprovado pelo Presidente da República em 22.4.80 e publicado no "Diário Oficial" do dia 24 do mesmo mês, vem confirmar artigo sobre esse assunto, publicado no BOLETIM 19.

PARECER

A pessoa física estrangeira residente no País e a pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, constituem os destinatários da Lei 5.709/71, que regula as condições de aquisição, por elas, de imóvel rural no País.

A Consulta formula duas questões de fácil deslinde.

A primeira, se estão livres de restrições na aquisição de imóvel rural também os portugueses.

Nesta questão e com base no disposto pela "Convenção sobre Igualdade de Direitos e Deveres entre Brasileiros e Portugueses", art. 5º, deve ficar assentado que não gozam da igualdade prevista na Convenção todos os Portugueses, mas só aqueles que, tendo-a requerido, a tiverem reconhecida, para si, por decisão do Ministro da Justiça, no Brasil.

Sem perda de sua nacionalidade portuguesa (art. 16, Dec. 70.436/72, regulamento da aquisição de igualdade, pelos portugueses), a pessoa entra no gozo dos direitos de igualdade a brasileiros, estatuído pela Convenção; e, no caso sob exame, estes direitos incluem até mesmo a posse de terras na faixa de fronteiras (art. 14, V, Dec. 70.436/72).

A resposta, portanto, a esta questão consiste em asseverar que a Lei 5.709/71 só não se aplica ao português que demonstre, de modo hábil, haver efetivamente recebido do Ministro da Justiça a condição de igualdade a brasileiro, nos termos da Convenção e nos do Decreto que a regulamenta. — Não o demonstrando, cai sob o tratamento geral dado a estrangeiro, nesta matéria.

A segunda questão da Consulta importa em saber se a estrangeiro, com filho brasileiro ou casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens, não se aplicam as restrições à aquisição, impostas pela Lei 5.709/71. Esta indagação encontra resposta já expressa no § 2º do art. 12 ("ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais"...). Como de fato: às pessoas mencionadas no item III do § 2º deste art. 12 não se aplicam as restrições estabelecidas no corpo do artigo. E elas se referem apenas a que "a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a 1/4 (um quarto) da superfície do Município".

Esta é a restrição constante do art. 12, no § 2º. Ela é levantada não quanto a português em geral, mas a estrangeiro que ou tiver filho brasileiro ou esteja casado com pessoa brasileira e sob regime de comunhão de bens. É certo entretanto que o português que exiba a prova da outorga a si do direito à igualdade a brasileiro só assim também se abriga nesta exclusão da restrição — porque ela só cuida do estrangeiro, pois a português que individualmente tenha recebido a outorga da igualdade a brasileiro não se aplica o estatuto de estrangeiro, neste particular.

CONCLUSÕES

— Portugueses incluem-se nas regras de aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no Brasil, constantes da Lei 5.709/71, exceção feita, no entanto, àquele que demonstre, por meio hábil, haver recebido a condição jurídica da igualdade aos brasileiros, constante da Convenção Brasil × Portugal sobre igualdade recíproca de direito de seus nacionais, e regulada no Brasil pelo Decreto 70.436/72.

— Às pessoas referidas pelo inciso II do § 2º do art. 12 da Lei 5.709/71 não se aplica a regra do limite legal da soma das áreas de estrangeiros por Municípios, a qual não pode ultrapassar, no todo, de 1/4 da superfície do Município em que se acham.

— Só a pessoa estrangeira, casada com pessoa brasileira e sob regime de comunhão de bens ou que tenha filho brasileiro, não é atingida pela restrição do art. 12 da Lei 5.709/71, a qual se refere apenas à proporção, que deve guardar, num mesmo Município, a soma das áreas de estrangeiros, em relação ao total da superfície deste Município.

É o Parecer.

Brasília, 18 de abril de 1980.

CLÓVIS RAMALHETE
Consultor-Geral da República

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. *Como se processa o depósito das prestações no Cartório de Registro de Imóveis, quando o compromissário comprador, não desejando pagá-las ao loteador em virtude da falta de registro do loteamento ou de irregularidade na sua execução, usar a faculdade que lhe assegura o art. 38 da Lei 6.766/79?*

R. Requerido o depósito das prestações no Cartório de Registro de Imóveis, o Oficial deverá proceder da seguinte forma: preliminarmente verificará se o loteador foi notificado em relação à sua omissão. Em seguida, recebendo as prestações do compromissário comprador, dar-lhe-á, à vista do contrato de compromisso, recibo detalhado da importância recebida, consignando os meses a que ela se refere, a data do contrato, o lote compromissado e o loteamento respectivo, assegurando-se, evidentemente, de que o loteamento pertence à sua circunscrição territorial. Com cópia desse recibo, deverá abrir uma conta com incidência de juros e correção monetária, vinculada às disposições da Lei 6.766/79, no Banco do Brasil, na Caixa Econômica Federal, ou, ainda, na falta dessas instituições bancárias, em estabelecimento de crédito que o Juiz Corregedor Permanente do Cartório autorizar, através de consulta a ele feita, tudo como determina o art. 666 do Código de Processo Civil.

Embora a Lei 6.766/79 não o esclareça, entendemos que esse depósito deverá ser efetuado em conta conjunta em nome do Cartório e do prestamista depositante, fazendo-se referência ao loteador.

Para perfeito controle, será conveniente abrir-se, no Cartório, uma pasta em nome do prestamista, onde serão arquivados todos os documentos pertinentes ao assunto, inclusive os comprovantes desses depósitos feitos no estabelecimento bancário e dos depósitos subseqüentes.

As quantias depositadas só poderão ser levantadas mediante alvará judicial expedido a favor do loteador, conforme dispõe o § 3º do art. 38, ou da Prefeitura Municipal, nos termos do art. 40 da citada Lei 6.766/79.

P. *Pode ser averbado requerimento solicitando o cancelamento de doação na qual foi estabelecida a cláusula de reversão?*

R. O art. 1.174 do Código Civil estabelece que "o doador pode estipular que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário". O texto é muito claro e não cogita dos herdeiros do donatário, cuja existência não poderá impedir que os bens retornem ao doador.

A doação, no caso, foi feita sob *condição resolutiva*. Portanto, sobrevindo a resolução, isto é, ocorrendo a morte do donatário, o doador apresentará a certidão de óbito ao Oficial, requerendo a devida averbação. Não há necessidade de novo registro para que o imóvel volte ao patrimônio do interessado, pois não se trata de negócio novo e sim de restauração da situação primitiva.

Essa solução, aliás, decorre da aplicação do que preceitua o parágrafo único do art. 119 do Código Civil, prescrevendo que a condição resolutiva, quando expressa, opera de pleno direito.

Além disso, o art. 647 do Código Civil estabelece que, resolvido o domínio pelo implemento da condição (no caso, a morte do donatário e a sobrevivência do doador), entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a detenha.

Se, eventualmente, o donatário tiver alienado o imóvel e vier a morrer, operando-se, portanto, a condição resolutiva, bastará a averbação de seu óbito para que o doador tenha título jurídico e legitimidade para reivindicar o imóvel de quem o tenha adquirido.

P. *Quando a notificação a que se refere o art. 49 da Lei 6.766 foi feita pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, não sendo encontrado o promitente comprador, a quem incumbe a expedição de editais?*

R. Certificadas pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos as circunstâncias contidas no § 1º do art. 49 da Lei 6.766/79, a carta-notificação deverá ser encaminhada, com requerimento, ao Oficial do Registro de Imóveis onde se encontrar registrado o loteamento. Este autuará o requerimento e providenciará a expedição e publicação de editais na forma prevista no § 3º do art. 14 do Dec. 3.079/38, ainda em vigor nessa parte. Após o decurso do prazo e constituído em mora o comprador, não havendo sido feito o pagamento, o Oficial do Registro de Imóveis expedirá certidão dessa circunstância ao loteador, para que este possa requerer o cancelamento da averbação (§ 5º do referido art. 14).

P. *Pode um espólio receber escritura de compra e venda de imóvel, tendo existido ou não compromisso anterior em nome do "de cujus"?*

R. Haja ou não compromisso anrior em nome do "de cujus", o espólio pode receber escritura definitiva ou adquirir imóvel, independentemente de alvará judicial. Deve comparecer na escritura representado pelo inventariante, o qual necessitará comprovar sua condição como tal (art. 991, I, do Código de Processo Civil).

COOPERATIVAS HABITACIONAIS
REDUÇÃO DOS EMOLUMENTOS

A redução de 50% dos emolumentos prevista no art. 290 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) só se aplica à aquisição de casa própria pelo cooperado, não beneficiando as Cooperativas Habitacionais quando estas adquirem imóveis.

Tal decisão, proferida pelo Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no Recurso n. 109/80, publicada no "Diário da Justiça" de 23.8.80, confirma e ratifica o entendimento manifestado em artigo publicado no BOLETIM 34, sobre a interpretação do citado art. 290.

Dela transcreve-se o seguinte trecho:

Aqui, a recorrente não é sociedade de economia mista, e não pretende se beneficiar da isenção prevista na lei estadual. Quer, isto sim, se incluir entre os beneficiários da redução ordenada pelo "caput" do artigo 290 da Lei 6.015/73.

Mas a decisão recorrida interpretou corretamente a lei federal. Não há dúvida de que o legislador tem tido o cuidado de procurar favorecer o adquirente da casa própria, e a recorrente trouxe prova disso, mencionando legislação esparsa. Entretanto, sempre que favoreceu, fê-lo claramente, atento ao próprio Código Tributário Nacional que, no artigo 111, impõe a interpretação literal dos dispositivos legais em matéria de isenções.

Ao se referir à primeira aquisição imobiliária, financiada pelo Banco Nacional da Habitação, o artigo 290 da Lei 6.015/73 quis, com meridiana clareza, beneficiar o indivíduo que, pela primeira vez, adquire um imóvel. Não cogitou o legislador das cooperativas habitacionais, a não ser nos §§ 1º e 2º. Ora, qualquer interpretação que abrangesse as cooperativas da espécie da recorrente estaria alargando o campo de incidência do preceito, negando seu caráter excepcional, de aplicação restrita.

No parecer proferido no já mencionado Processo C. G. nº 96/79, aprovado pelo então Corregedor Geral, Desembargador Humberto de Andrade Junqueira, ficou dito "sem dúvida que a intenção da lei, ao tratar do fato social da habitação no âmbito institucional do financiamento, foi a de resguardar a própria política habitacional, que tem por fito reduzir o mais possível os custos e as despesas com tais operações. Mas a intenção se ateve tão-só ao resguardo do adquirente do prédio construído, caso se discuta a norma federal acima citada."

Aí está outro argumento irrespondível. Se toda a legislação se dirige à aquisição da *casa própria*, como interpretá-la extensivamente para fazer incidir seus favores nas aquisições de imóveis que apenas serão destinados à edificação de casas? Ademais, é muito grande a possibilidade de rescisão do contrato levado a registro, bastando, para tal conclusão, a leitura da cláusula 14ª. Não há que se falar, ainda, em casa própria. Somente quando forem negociadas as unidades habitacionais é que poderá ser reclamada a redução legal.

BLUMENAU
VII ENCONTRO

A Secretaria já expediu, para todos os sócios do IRIB e assinantes deste BOLETIM, folheto de divulgação do VII Encontro, com o programa de atividades, taxas e fichas de inscrição. Caso ainda não o tenha recebido, comunique-se pelo telefone 259-3822, com a Srta. Marilene.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIARIO 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), Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros

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

Diagramação e Arte: Beato Ten Prenafeta, Roberto Silva, Vicente de Paulo Sousa e Waldir Eduardo dos Santos.

Fotocomposição: Francisco Eduardo Cason e Márcio Jonas Cason

Sede: Rua Major Sertório, 5º andar, 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.