

BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1981 — N. 48

VIII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

O IRIB já iniciou os preparativos para a realização do tradicional conclave que, nos últimos sete anos, tem reunido seus associados e também participantes não-sócios, militantes no campo do Direito Imobiliário, tais como tabeliães, magistrados, advogados, escreventes etc., para proveitosos dias de estudo.

Como nossos leitores estão lembrados, na sessão plenária de conclusão do último Encontro, o colega Álvaro Mello, Titular do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, ofereceu sua cidade para sediar o VIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, sugestão, essa, que foi acolhida com grande entusiasmo pelo auditório.

Por essa razão, ainda neste mês, alguns membros da Diretoria do IRIB deverão dirigir-se àquela Capital, a fim de fixarem a data do evento e tomarem algumas providências preliminares. Podemos adiantar, todavia, que está sendo cogitado o mês de outubro, desde que esteja disponível, nesse período, o local a ser escolhido para as reuniões das comissões de estudo e das sessões plenárias.

Com a realização do Encontro nessa região do País, o IRIB procura cumprir uma de suas finalidades: aproximar-se de todos os associados. Assim é que, após os Encontros promovidos em São Paulo, SP (por ocasião da fundação do Instituto); Salvador, BA; Serra Negra, SP; Porto Alegre, RS; João Pessoa, PB; Araxá, MG, e Blumenau, SC, nada mais justo do que facilitar

participação de colegas do Norte e do Nordeste, com a convicção de que os oficiais das demais regiões também lá estarão presentes, concorrendo para o êxito do evento.

Por meio de circulares, folhetos e através deste BOLETIM, os leitores terão, proximamente, informações concretas sobre a data, taxas de inscrição, programação e reservas de hotéis.

TEMÁRIO

Julgamos oportuna, entretanto, a divulgação imediata dos temas que serão tratados no Encontro:

1. A lei do parcelamento do solo urbano.
2. O imóvel rural e seu parcelamento:
 - a) Desmembramento e loteamento;
 - b) Instrução 17-b do INCRA.
3. Cédulas de crédito rural.
4. Certificados do IAPAS e o Registro de Imóveis.

A experiência dos anos anteriores fez com que a Diretoria deliberasse manter, nesse VIII Encontro, um seminário permanente de atendimento aos oficiais de Registro de Imóveis sobre a aplicação prática da Lei 6.015.

Para a apresentação de trabalhos — que só poderão versar um dos assuntos do temário — os interessados deverão enviá-los à sede do IRIB, em três vias datilografadas, para prévia aprovação, até dia 31 de agosto.

**SEM SUA PRESENÇA O VIII ENCONTRO NÃO SERÁ COMPLETO.
COMECE, DESDE JÁ, A FAZER SUA PROGRAMAÇÃO.**

NOVO VALOR DE REFERÊNCIA

Pelo Dec. 85.951, de 29.4.81, publicado no DOU do dia 30.4.81, o Presidente da República fixou os novos valores de referência para o cálculo dos valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo, tendo em vista o aumento deste último a partir de 1º de maio.

Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro das cédulas de crédito industrial, de crédito rural, de crédito à exportação e de crédito comercial, cujo máximo é o de 1/4 do salário mínimo, bem como o das custas e emolumentos devidos nos Estados cujos regimentos de custas adotam como base o valor do salário mínimo.

É a seguinte a nova tabela dos valores de referência vigentes a partir de 1º de maio deste ano e que altera a que foi publicada no n. 42 deste BOLETIM:

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA VALORES E REGIÕES QUE OS UTILIZAM

<i>Valores vigentes em 1.11.80 (Cr\$)</i>	<i>Novos valores (Cr\$)</i>	<i>Regiões e sub-regiões (tal como definidas pelo Dec. 75.679, de 29.4.75)</i>
2.116,90	2.876,90	4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª — 2ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10ª, 11ª, 12ª — 2ª Sub-região.
2.344,10	3.185,60	1ª, 2ª, 3ª, 9ª — 1ª Sub-região, 12ª — 1ª Sub-região, 20ª, 21ª.
2.553,30	3.469,90	14ª, 17ª — 2ª Sub-região, 18ª — 2ª Sub-região.
2.786,60	3.787,00	17ª — 1ª Sub-região, 18ª — 1ª Sub-região, 19ª.
2.996,10	4.071,70	13ª, 15ª, 16ª, 22ª.

Como alguns associados do IRIB têm solicitado à Secretaria, informações sobre a região ou sub-região à qual pertencem seus cartórios, este BOLETIM entendeu ser conveniente transcrever, *apenas neste número*, a tabela abaixo, que só será novamente divulgada caso sofra qualquer alteração.

REGIÕES E SUB-REGIÕES

- 1ª REGIÃO: Estado do Acre
- 2ª REGIÃO: Estado do Amazonas, Território Federal de Rondônia e Território Federal de Roraima
- 3ª REGIÃO: Estado do Pará e Território Federal do Amapá
- 4ª REGIÃO: Estado do Maranhão
- 5ª REGIÃO: Estado do Piauí
- 6ª REGIÃO: Estado do Ceará
- 7ª REGIÃO: Estado do Rio Grande do Norte
- 8ª REGIÃO: Estado da Paraíba
- 9ª REGIÃO: Estado de Pernambuco
- 1ª Sub-região: Município de Recife, Cabo, Igarassú, Itamaracá, Jaboatão, Moreno, Olinda, Paulista e São Lourenço da Mata
- 2ª Sub-região: Demais Municípios e Território Federal de Fernando de Noronha
- 10ª REGIÃO: Estado de Alagoas
- 11ª REGIÃO: Estado de Sergipe
- 12ª REGIÃO: Estado da Bahia
- 1ª Sub-região: Municípios de Salvador, Alagoinhas, Biritinga, Brumado, Camaçari, Candeias, Catu, Feira de Santana, Ilhéus, Itabuna, Itajuípe, Itaparica, Lauro de Freitas, Mata de São João, Pojuca, Santo

Amaro, São Francisco do Conde, São Sebastião do Passé, Serrinha, Simões Filho, Tucano e Vera Cruz

- 2ª Sub-região: Demais Municípios
- 13ª REGIÃO: Estado de Minas Gerais
- 14ª REGIÃO: Estado do Espírito Santo
- 15ª REGIÃO: Estado do Rio de Janeiro
- 16ª REGIÃO: Estado de São Paulo
- 17ª REGIÃO: Estado do Paraná
- 1ª Sub-região: Municípios de Curitiba, Almirante Tamandaré, Antonina, Apucarana, Araçongas, Araucária, Assaí, Balsa Nova, Bandeirantes, Bocaiúva do Sul, Cambé, Campina Grande do Sul, Campo Largo, Campo Mourão, Cascavel, Colombo, Cotanda, Cornélio Procopio, Foz do Iguaçu, Francisco Beltrão, Guarapuava, Irati, Jacarezinho, Londrina, Mandaguari, Mandirituba, Maringá, Nova Esperança, Paranaguá, Paranavaí, Pato Branco, Piraquara, Ponta Grossa, Porecatu, Quatro Barras, Rio Branco do Sul, Rolândia, São José dos Pinhais, Toledo e União da Vitória
- 2ª Sub-região: Demais Municípios
- 18ª REGIÃO: Estado de Santa Catarina
- 1ª Sub-região: Municípios de Florianópolis, Biguaçu, Blumenau, Brusque, Caçador Campos Novos, Chapecó, Concórdia, Criciúma, Curitibaanos, Gaspar, Herval d'Oeste, Içara, Ilhota, Itajaí, Joaçaba, Joinville, Lajes, Lauro Müller, Navegantes, Orleans, Porto União, São José, Siderópolis, Tubarão e Urusanga
- 2ª Sub-região: Demais Municípios
- 19ª REGIÃO: Estado do Rio Grande do Sul
- 20ª REGIÃO: Estado do Mato Grosso do Sul
- 21ª REGIÃO: Estado de Goiás
- 22ª REGIÃO: Distrito Federal

CONTRATOS DE LOCAÇÃO SEM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA

O BOLETIM 33 publicou comentário sobre a Lei 6.649/79, modificada pela Lei 6.698, do mesmo ano, que deu nova disciplina à locação predial urbana, introduzindo salutar norma de proteção aos interesses dos inquilinos.

Com efeito, os arts. 24 e 25 da legislação citada criaram o direito de preferência do locatário para aquisição do prédio locado, em igualdade de condições com terceiros, determinando, ainda, que, mesmo não notificado do negócio pelo proprietário, possa o inquilino haver para si o imóvel vendido com preterição de direito seu se, em prazo determinado, tiver depositado o valor da transação e suas despesas.

Contudo, o § 1º do art. 25 dispôs que, para poder fazer valer seus direitos, o locatário deve ter "inscrito no Registro Imobiliário, na forma a ser estabelecida em regulamento, o contrato de locação" pelo menos 30 dias antes da venda, promessa de venda ou cessação de direitos.

Tal dispositivo não foi até agora regulamentado pelo Poder Executivo, o que não significa, no nosso entender, que tenha, com isso, sido ab-rogado.

Parece-nos, portanto, de grande interesse que os leitores tomem conhecimento da sentença proferida a respeito em processo de dúvida suscitada por Cartório da Capital do Estado de São Paulo, transcrita a seguir.*

"Tivesse o registro por fundamento o art. 167, I, n. 3, da Lei 6.015/73, não haveria como permiti-lo sem que estivesse expressa no contrato a cláusula de

*A sentença, ainda não transitada em julgado, foi prolatada em 6.5.81 pelo Juiz de Direito Auxiliar da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Dr. Narciso Orlandi Neto.

vigência. Como mostrou o zeloso Suscitante, o E. Conselho Superior da Magistratura já firmou tal entendimento, que decorre da lei (Aps. cíveis 278.753 e 280.047).

"Mas o que pretende a suscitada não é a garantia de vigência em caso de alienação. O objetivo do registro é o de assegurar seu direito de preferência.

"O 'caput' do art. 25 da Lei 6.649/79, inovando em relação ao Direito anterior, que determinava se resolvesse em perdas e danos a inobservância do direito de preferência do locatário, assegurou a este o desfazimento da venda. O § 1º acrescentado ao art. 25 pela Lei 6.698/79 introduziu a obrigatoriedade do registro do contrato para que o locatário possa exercer aquele direito. Tal registro nada tem a ver com o previsto no art. 167, I, n. 3, da Lei de Registros Públicos, quer em relação às finalidades, quer em relação à forma.

"Com efeito, o registro criado pela Lei 6.698/79 não assegura ao inquilino a faculdade de impor a locação ao adquirente do imóvel. Bem por isso não se pode exigir, como condição do registro, a existência da cláusula do art. 1.197 do CC.

"Parece, mesmo, que o legislador criou novo direito real em favor do inquilino: o imóvel é o objeto imediato do direito; é este oponível 'erga omnes'; assegura a lei, a seu titular, o direito de seqüela. 'Não deixa dúvida alguma, o dispositivo focado, de que o legislador do inquilinato criou, já agora, esse *direito real de prelação* do locatário' (Rogério Lauria Tucci e Álvaro Villaça Azevedo. "Tratado da Locação Predial Urbana". 1/276, Saraiva, 1980, nota 572).

"Esse direito do locatário, ainda que real, surge não com o registro, que é apenas condição para o seu

exercício, mas com o desrespeito ao direito de preferência. Assim, se o inquilino notificado não o exercer no prazo de 30 dias, inócuo ficará o registro do contrato de locação. Os efeitos desse registro só se farão sentir se e quando ficar positivada a não observância do art. 24 da Lei 6.649/79. Antes disso, o único efeito, posto que importante, é o da publicidade.

"Dessa forma, o registro do contrato de locação não impede que o proprietário onere ou aliene o imóvel. Ao oficial cumprirá, quando tal ocorrer, certificar a existência do ônus no título, na forma determinada no art. 230, última parte, da Lei 6.015/73.

"É relevante também que do registro a ser feito conste que sua finalidade é a prevista no art. 25 da Lei 6.649/79 sempre que o contrato não contenha a cláusula do art. 1.197 do CC. Presente esta, parece evidente que o registro servirá para as duas finalidades.

"É bem verdade que o § 1º do art. 25 dispõe que a forma da inscrição do contrato será estabelecida em regulamento. Entretanto, não se pode sujeitar o registro a essa regulamentação que já tarda. Em primeiro lugar, não se afigura necessária a regulamentação da forma, porquanto, como todos os atos registráveis, também esse se submeterá à Lei de Registros Públicos. Em segundo lugar: Não pode a lei ficar dependendo, em sua execução, "ad aeternitatem", do arbítrio do Poder Executivo. Assim, não editada a regulamentação no prazo fixado..., os doutrinadores, à unanimidade, afirmam que os destinatários da lei podem se valer de seus preceitos, obviamente desde que se possa prescindir do regulamento" (Conselho Superior da Magistratura, Ap. cível 277.170, ac. 22.2.79, rel. Des. Andrade Junqueira).

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena

Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. *O contrato de comodato, para atender às exigências do IBDF, com cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, inclusive contendo sua descrição e confrontação, é passível de registro ou de averbação?*

R. Tal contrato não pode ser registrado ou averbado e explicamos a razão.

Registro de Imóveis no Brasil é a organização criada por lei pela qual, através de atos, registros ou lançamentos, permite-se o conhecimento da situação jurídica dos imóveis sob o ponto-de-vista dos direitos reais que neles incidem.

A Lei 6.015/73 relaciona, no art. 167, em dois itens, os atos que são praticados no Registro de Imóveis: registros e averbações. Entende a doutrina — e também a jurisprudência — que essa enumeração é taxativa e não exemplificativa, não se podendo ampliá-la por analogia.

Os atos e contratos relacionados no art. 167, I, são relativos à transmissão do direito real por excelência (a propriedade) e à constituição de direitos reais sobre imóveis alheios. A única exceção, e que diz respeito a um contrato que não gera direito real, é a constante do n. 3, que admite o registro "dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada a cláusula de vigência em caso de alienação da coisa locada". Essa exceção acolhe o preceito do art. 1.197 do CC, que, também em caráter excepcional, quebra a regra da primeira parte do artigo, admitindo, que durante a locação, se for alienada a coisa, não ficará o adquirente obrigado a respeitar o contrato "se nele não for consignada a cláusula de vigência no caso de alienação, e constar do Registro Público".

Outrossim, discute a doutrina para saber se a enumeração dos direitos reais contidos no art. 674 do CC constitui ou não "numerus cláusus".

Pontes de Miranda ensina: "A existência dos direitos reais limitados fora do art. 674 não infirma o princípio do "numerus cláusus" dos direitos reais limitados. O princípio apenas diz que é preciso que se crie algum direito real, para que a lista do art. 674 cresça... O número é fechado, clauso, porque não se podem criar, sem lei,

outros direitos reais" ("Tratado de Direito Privado", 2ª ed., t. XVIII, § 2.139).

Conclui-se, assim, que o contrato de comodato, não gerando qualquer direito real criado em lei, não pode ser objeto de registro.

Também não pode ser averbado. Em primeiro lugar porque não está enumerado entre os atos relacionados no n. II do art. 167 da Lei 6.015. Em segundo lugar porque a averbação é ato acessório do registro, que tem por objetivo dar publicidade a modificações introduzidas no imóvel ou na pessoa titular do direito real.

Ainda que a expressão "outras ocorrências que por qualquer modo alterem o registro", contida no art. 246 da Lei 6.015, leve, inicialmente a admitir a possibilidade da averbação do contrato de comodato, uma maior reflexão conclui pela sua negativa, uma vez que, sendo da essência do comodato a temporariedade — pois, se o empréstimo gratuito fosse definitivo, transformar-se-ia em doação — essa temporariedade não é apta para alterar o registro.

Resta ponderar que uma portaria normativa (no caso, a de n. 001/IBDF/DR, de 20.4.79, que exige a averbação do contrato de comodato) não pode de maneira alguma introduzir modificações na Lei de Registros Públicos e nem tampouco na sistemática do Registro de Imóveis. A portaria é mero ato administrativo que tem vigor apenas de âmbito de uma repartição ou órgão de administração, ao passo que a lei é mandamento, norma de caráter geral a ser obedecida por todos.

O objetivo visado pelo IBDF poderia ser facilmente atingido se, ao invés de exigir a averbação do contrato de comodato das terras onde irão ser executados os projetos de reflorestamento, admitisse a utilização dessas terras por meio de concessão de uso, prevista e criada pelo Dec.-Lei 271/67. Então, sim, embora não elencado no n. I do art. 167, tal contrato teria acesso ao Registro de Imóveis, uma vez que se trata de um novo direito real criado por lei.

Concluindo: o contrato de comodato, mesmo contendo a cláusula de vigência em caso de alienação, não poderá ser objeto de registro ou de averbação no Registro de Imóveis.

INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO 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 Emilia Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Álvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1981 — N. 48

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

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

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

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason

Sede: Rua Major Sertório, 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.