

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÂRIO DO BRASIL

## BOLETINI DO IRIB

JULHO DE 1981 - N. 50



## TRABALHOS E TEMÁRIO

Conforme já noticiado nos Boletins anteriores, o VIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil será realizado em Fortaleza, no período de 4 a 9 de outubro próximo.

Todos os leitores receberão, até fins de agosto, folhetos com as taxas e fichas para inscrição.

Lembramos, mais uma vez, aos que estiverem interessados na apresentação de trabalhos, que os mesmos deverão ser enviados à sede do IRIB, em três vias datilografadas, para prévia aprovação, até dia 31 de agosto.

Somente serão aceitos os que versarem um dos assuntos do temário:

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

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

# ÁREAS E LOCAIS DE INTERESSE TURÍSTICO

Pelo Dec. 86.176, de 6.7.81, publicado no "Diário Oficial" da União de 7 deste mês, foi regulamentada a Lei 6.513, de 20.12.77, que dispõe sobre a criação de Áreas Especiais e de Locais de Interesse Turístico. De acordo com essa lei, as Areas Especiais de Interesse Turístico são instituídas por decreto do Presidente da República e os Locais de Interesse Turístico med ante resolução do Conselho Nacional de Turismo, sempre por proposta da EMBRA-TUR - Empresa Brasileira de Turismo.

Repetindo disposição constante da citada lei, o regulamento estabelece que os instrumentos de alienação de imóveis situados naquelas Áreas Especiais, bem como nos aludidos Locais de Interesse Turístico, devem consignar obrigatoriamente o respectivo ato declaratório (decreto ou resolução, conforme o caso), sob pena de nulidade.

Para execução dessa disposição legal, o regulamento prevê, no seu art. 45, que: "A EMBRATUR encaminhará ao Registro de Imóveis competente cópias dos atos instituidores e declaratórios de Áreas Especiais de Interesse Turístico e de Locais de Interesse Turístico, para o fim de averbação à margem

das transcrições e matrículas dos imóveis neles localizados".

Trata-se, sem dúvida, de nova modalidade de averbação, que tem base legal no art. 246 da Lei 6.015/73, pois a instituição por decreto, de Área Especial, ou a declaração, mediante resolução, de Local de Interesse Turístico, é circunstância que altera a situação jurídica do imóvel, uma vez que seu uso e ocupação dependerão de aprovação da EMBRATUR.

Ao encaminhar ao Registro de Imóveis as cópias dos atos referidos no art. 45 transcrito, a EMBRATUR deverá requerer expressamente a averbação, indicando à margem de qual transcrição ou em que matrícula pretende seja ela feita. Esses atos sujeitam-se à cobrança normal de emolumentos, a menos que lei estadual conceda isenção para essa empresa pública federal.

### IMÓVEIS ENFITÊUTICOS DA UNIÃO

Conforme publicou este BOLE-TIM (n. 46) o Dec.-lei 1.850, de 15.1.81, isentou do laudêmio as transferências do domínio útil de terrenos de marinha, destinados à construção de conjuntos habitacionais de interesse social, quando o comprador for agente do Sistema Financeiro da Habitação ou o primeiro adquirente de unidade construída naqueles terrenos-

Agora, pelo Dec.-lei 1.876, de 15, publicado no DOU de 16.7.81, foi concedida dispensa do pagamento do foro pelos titulares de domínio útil de qualquer imóvel pertencente à União, sempre que o valor do foro seja inferior a cinco ORTN. O mesmo diploma legal, abaixo transcrito, ainda isenta do laudêmio a transferência do domínio útil daqueles imóveis, independentemente do seu valor, em vários casos.

#### DECRETO-LEI 1.876, DE 15 DE JULHO DE 1981

Dispensa do pagamento de foros e laudémios os titulares do dominio útil dos bens imóveis da União, nos casos que específica, e dá outras providências.

Art. 1º. Não será cobrado, do titular de domínio útil de bem imóvel da União, o foro

que, em cada exercício, não exceder ao valor correspondente a cinco Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN).

Parágrafo único. Para os fins previstos neste artigo, será considerado o valor de uma Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional (ORTN), em janeiro do ano em relação ao qual for devido o foro, desprezadas as frações inferiores a Cr\$ 1.000,00.

Art. 2º. São isentas do pagamento de laudêmio as transferências do domínio útil de bens imóveis foreiros à União:

I — quando os adquirentes forem:

a) os Estados, o Distrito Federal, os Territórios e os Municípios, bem como as autarquias e as fundações por eles mantidas ou instituídas; e

b) as empresas públicas e as sociedades de economia mista, nas transferências destinadas à realização de programas habitacionais. II — quando feitas a pessoas físicas, por qualquer das entidades referidas neste artigo, desde que vinculadas a programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo único. A isenção de que trata este artigo abrange também os foros, enquanto os imóveis permanecerem no patrimônio das referidas entidades.

Art. 3º. Considera-se de interesse social, para efeito da isenção de que trata o inciso II do artigo anterior, a transferência de bem imóvel foreiro à União, relativo a unidade habitacional vendida por preço não superior à importância correspondente a 1.350 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN).

Art. 4º. Este Decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

# EMOLUMENTOS DEVIDOS POR AUTARQUIAS FEDERAIS

"A isenção tributária instituída pelo Dec.-lei 1.537/77, é prerrogativa constrita e insuscetível de alargamento para outros beneficiários além da União e do Fundo Rotativo Habitacional de Brasília".

Nesse sentido é o parecer P-003 do Dr. Paulo César Cataldo, Consultor Geral da República, mantendo o entendimento fixado no parecer N-25 publicado no BOLE-TIM 37, ao apreciar o art. 26 da Lei

instituidora do SINPAS (Lei 6.439/77) que assim prescreve: "Art. 26. O INPS, o INAMPS e o IAPAS gozarão, em sua plenitude, inclusive no que se refere a seus bens, rendas, serviços, direitos e ações, das regalias, privilégios e imunidades da União, nos termos do § 1º do art. 19 da Constituição".

Analisando o Dec.-lei 1.537 e o art. 26 acima transcrito o parecer

"III — O tema é isenção e não imunidade tributária, embora a afinidade entre uma e outra, ambas na categoria dos privilégios

'O Dec.-lei 1.537/77 cuida de isenção e o art. 26 da Lei 6.439/77 se refere a "privilégios e imunidade". Se no termo "privilégios" estivessem implicitas as isenções, qual o sentido de, imediatamente após, referir-se a lei a "imunidades", que são igualmente privilégio tributário?

"Ademais, toda a franquia tributária outorgada aos entes mencionados no art. 26 da Lei 6.439 está subordinada à locução final "nos termos do § 1º do art. 19 da Constituição". Quer isto dizer que ao IAPAS, ao INPS e ao INAMPS não se concede mais do que é concedido às demais autarquias, mesmo porque os privilégios tributários da União, por serem prerrogativas dadas "intuitu personae", não são sub--rogáveis em favor de suas entidades autárquicas.

"Por outro lado e no que pertine a tributo, mesmo que a Lei 6.439/77 fosse silente quanto ao que está disposto no seu art. 26, ainda assim as autarquias do SINPAS, porque autarquias, estariam sob o abrigo do § 1º do art. 19 da Constituição, que confere imunidade tributária, "no que se refere ao patrimônio, à renda e aos serviços vinculados às suas finalidades essenciais ou delas decorrentes", às autarquias. A locação final do mencionado art. 26 da Lei. portanto, ou seria uma redundância ou é uma limitação. Como a lei não deve conter expressões inúteis, aquela locução final tem, evidentemente, um dúplice efeito restritivo: ao gênero tributo e à espécie imposto. As "regalias" e os "privilégios" referidos naquele dispositivo são, induvidosamente, de outra ordem, como, v. g., prazos judiciais, impenhorabilidade dos bens, foro e jurisdicionalidade especiais

"Ademais, em reforço disso, observe-se que, em parágrafo ao mesmo art. 26, a Lei do SINPAS assegura às fundações LBA e FUNABEM "regalias e privilégios das autarquias federais", não cabendo admitir que tenha conferido a isenção tributária às Fundações, já que sabido não ser prerrogativa de que gozem genericamente as autarquias federais.

"IV - A conclusão é iladeável: o IAPAS, como o INPS e o INAMPS, gozará de tantas

isenções quantas the possa a União conceder, especial ou expressamente, mas nunca por forca de interpretação extensiva. Tanto faz, portanto, que o legislador tenha escrito "privilégios conferidos pela União" quanto "privilégios da União", porque o efeito é o mesmo.

"V - Persiste válido e aplicável no caso o entendimento do Parecer N-25, desta Consultoria Geral

'Se a relevância das finalidades do IAPAS, do INPS e do INAMPS recomendam assegurar-lhes isenção de tributos federais, necessária será a edição de ato legislativo no qual, objetivamente, se explicitem as beneficiárias da isenção e os tributos federais de que ficam isentadas. Somente assim é viável isentar as autarquias do pagamento de quaisquer tributos sem inobservância do Código Tributário Nacional."

Lembramos aos leitores que, em alguns Estados, como é o caso de São Paulo, por exemplo, o Regimento de Custas prevê expressamente a isenção de custas e emolumentos para os atos em que sejam interessadas as autarquias federais, não se aplicando a esses Estados, portanto, a conclusão do parecer acima transcrito.

#### PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

P. Um imóvel rural foi vendido com área de 30,25 ha,. tendo sido mencionado que a venda foi efetuada "ad corpus". O comprador, posteriormente, efetuou um levantamento topográfico e encontrou a área de 33,50 ha. Uma vez que a aquisição fora feita 'ad corpus'' é possível a alienação do imóvel com área atualizada, sem retificação do seu registro?

R. A resposta é negativa.

Mister se faz, desde logo, esclarecer que a declaração comumente contida nas escrituras de venda de imóveis rurais, de que a venda é feita "ad corpus", nada tem a ver com o Registro de Imóveis. A declaração de que a venda é feita "ad corpus" e de que as medidas são meramente enunciativas, sendo admissível uma diferença que não exceda a 1/20 da extensão total enunciada, diz respeito tão-somente à complementação do preço pago na compra e venda.

Com efeito, o art. 1.136 do CC prescreve que um imóvel possa ser vendido mediante o pagamento do preço por medida de extensão ou determinando-se a respectiva área. Se essas medidas não corresponderem à realidade, o

comprador terá o direito de exigir o complemento da área. Não sendo isso possível, terá o direito de reclamar a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço. É o caso da venda "ad mensuram".

O comprador, entretanto, não terá esse direito se o imóvel foi vendido como coisa certa e determinada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões. É o caso da venda "ad corpus"

Observe-se que o preceito do Código Civil diz respeito apenas à fixação correta do pagamento do

preço avençado.

A escritura de venda com a área maior do que aquela que consta do registro anterior não poderá ser admitida sem a prévia retificação daquele registro, mediante decisão judicial, pois, tendo havido acréscimo na área do imóvel, deverão ser citados todos os confrontantes e o alienante ou seus sucessores, em face do que determinam os arts. 213 e 214 e §§ 1º e 2º da Lei dos Registros Públicos.

> P. É possível averbar-se o aditivo a uma cédula de crédito industrial, no qual é aumentado o financiamento. vinculando-se novos bens à garantia?

Boletim do IRIB 50 (julho 81) - 3

R. Essa resposta merece algumas considerações pois o assunto é complexo.

Tem sido sempre orientação deste BOLETIM que a suplementação de crédito ou o aumento de financiamento deve necessariamente gerar novo registro, não podendo ser, simplesmente, objeto de averbação.

Todavia, o art. 50 do Dec.-lei 413/69 (que dispõe sobre títulos de crédito industrial) estabelece que, no caso de mais de um financiamento, sendo os mesmos o emitente, o credor e os bens onerados, o vínculo constituído poderá estender-se aos financiamentos subseguentes, reputando--se uma só garantia com cédulas industriais distintas. O § 1º desse artigo determina que a extensão será averbada e o § 2º prescreve que, havendo a vinculação de novos bens, além da averbação deverá a cédula ser registrada.

Isso significa que o devedor poderá emitir mais de uma cédula (não se trata de aditivo aumentando o financiamento, mas da emissão de outra cédula) e nela fazer referência expressa à extensão da garantia, desde que o credor e os bens vinculados sejam os mesmos. Ou seja, havendo uma cédula registrada no Livro 3, garantida por hipoteca de imóvel devidamente registrada na respectiva matrícula, ao ser apresentada outra cédula, do mesmo emitente, referindo-se expressamente à extensão, sendo os mesmos o credor e a garantia, tal cédula será tão-somente averbada, tanto no registro do Livro 3 como na matrícula do imóvel.

Havendo, porém, vinculação de outros bens, essa cédula, além das averbações mencionadas, será também registrada no Livro 3 e, se houver novo imóvel dado em garantia, deverá ser registrada a hipoteca desse imóvel, na sua matrícula.

Para melhor compreensão, figuremos um exemplo: Uma Empresa emite uma cédula em favor de certo Banco, dando como garantia o imóvel X. A cédula é registrada no Livro 3; a hipoteca cedular é registrada na matrícula do imóvel X.

Posteriormente, a Empresa obtém novo financiamento do mesmo Banco, garantido pelo imóvel já hipotecado antes. Podem ocorrer duas hipóteses:

1? — A Empresa emite uma cédula do valor do novo financiamento, dando em garantia hipotecária de segundo grau o imóvel X.

Essa cédula deve ser registrada no Livro 3; a hipoteca será objeto de novo registro na matrícula do imóvel X.

2ª — A Empresa emite uma cédula do valor do novo financiamento, dando em garantia o mesmo imóvel X, mas consignando expressamente que o vínculo hipotecário (já constituído pela primeira hipoteca cedular registrada por ocasião do financiamento anterior) é estendido à nova cédula. Trata-se, pois, da mesma garantia, dada pelo mesmo devedor ao mesmo credor.

Nesse caso, a nova cédula será apenas averbada no Livro 3 e na matrícula do imóvel, de acordo com o disposto no art. 50 e seu § 1º do Dec.-lei 413. Não haverá nenhum registro novo.

Agora, imagine-se um outro exemplo: a Empresa emite uma segunda cédula decorrente de novo financiamento, em favor do mesmo Banco. Dá em garantia o imóvel X (que já fora hipotecado antes) fazendo expressa referência à extensão do vínculo resultante da cédula anterior. Mas, além disso, dá um novo bem, o imóvel Y, como garantia hipotecária.

Neste caso, o procedimento registral é um pouco mais complexo. Veja-se bem que existirão duas garantias hipotecárias. Uma nova, que é o imóvel Y, outra que já existia (do imóvel X) e cujo vínculo-é estendido à segunda cédula.

A cédula deverá ser: a) averbada no Livro 3, junto ao registro da cédula anterior; b) averbada na matrícula do imóvel X, para se consignar a extensão da garantia ao novo financiamento; c) registrada no Livro 3 (um registro novo, além da averbação); d) a hipoteca do imóvel Y será registrada na sua matrícula.

Concluindo: não nos parece possível a emissão de aditivo a cédula de crédito industrial, com aumento de financiamento. O procedimento correto é a emissão de uma nova cédula, com alguma das modalidades de garantia previstas nos exemplos dados acima.



#### 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); 1º Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2º 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), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

#### **BOLETIM DO IRIB**

JULHO DE 1981 - N. 50

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, José Bezerra Filho, Maria Amélia de Azevedo, 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.