IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1981 N. 53

PLENO ÊXITO NO ENCONTRO DE FORTALEZA

Comprovando mais uma vez a validade desses conclaves, realizou-se com grande êxito o VIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no período de 4 a 9 de outubro, em Fortaleza.

Foi este o ponto mais ao Norte do País para onde, até agora, deslocou-se o IRIB para reunir seus associados. E, não medindo esforços, compareceram 321 convencionais, dos quais 237 sócios do IRIB (Oficiais de Registro de Imoveis e seus substitutos) e 84 não sócios, pessoas ligadas de uma forma ou outra ao Direito Imobiliário, tais como magistrados, advogados, tabeliães, escreventes etc., vindos dos mais diversos Estados: 3 de Alagoas, 5 do Amazonas, 19 da Bahia, 36 do Ceará, 8 do Distrito Federal, 5 do Espírito Santo, 16 de Goiás, 4 do Maranhão, 5 do Mato Grosso, 5 do Mato Grosso do Sul, 43 de Minas Gerais, 7 do Pará, 17 da Paraíba, 27 do Paraná, 15 de Pernambuco, 7 do Piauí, 2 do Rio Grande do Norte, 7 do Rio Grande do Sul, 4 do Rio de Janeiro, 10 de Santa Catarina, 73 de São Paulo e 3 de Sergipe.

Prestigiaram o Encontro com suas presenças o Vice-Governador do Ceará, Dr. Manoel de Castro Filho, também Oficial de Registro de Imóveis; os Desembargadores José Ferreira de Assis, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, José Almir de Carvalho, Vice-Presidente do mesmo Tribunal, Young da Costa Manso, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Hélio Costa, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, José de Castro, Vice-Presidente do mesmo Tribunal, Francisco Pasteur dos Santos, Corregedor Geral da Justiça do Estado do Ceará, Júlio Carlos Miranda Bezerra, Presidente da Associação dos Magistrados do mesmo Estado, Lamartine Cunha Campos, Corregedor Geral da Justiça do Estado de Minas Gerais e Simeão Fernandes Cardoso Cananéia, Corregedor Geral da Justiça do Estado da Paraíba; Dr. Osvaldo Caron, Juiz de Direito da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, representando o Des. Bruno Afonso de André, Corregedor Geral da Justiça desse Estado, Dr. Edgar Carlos de Amorim, Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos da Comarca de Fortaleza, Dr. José de Mello Junqueira, Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, Dr. Régis Fernandes de Oliveira, Juiz Corregedor da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo, Dr. José Hardman Norat, Juiz Corregedor Auxiliar do Estado da Paraíba, Dr. Roldão Oliveira de Carvalho, Juiz da Vara de Registros Públicos da Comarca de Anápolis, Dr. Pedro de Castro Júnior, Juiz de Direito Corregedor Permanente dos Registros de Imóveis da Comarca de Campinas, SP, Dr. Márcio Franklin Nogueira, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, SP, e Dr. César Lourenço Soares Filho, Assessor Jurídico da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, representando o Corregedor Geral da Justiça desse Estado.

O comparecimento de tabeliães e advogados muito concorreu para o aproveitamento dos trabalhos, destacando-se a presença do Dr. Milton de Moraes Corrêa, Presidente da Seção do Ceará do Colégio Notarial, Dr. Antônio Augusto Firmo da Silva, Presidente da Seção de São Paulo da mesma entidade e Dr. Luiz Cruz de Vasconcelos, Presidente da Ordem dos Advogados do Brasil, Seção do Ceará.

A sessão solene de abertura ocorreu no dia 5, às 20 horas, no salão de convenções do Imperial Othon Palace Hotel. Usaram da palavra Elvino Silva Filho, Presidente do IRIB, e o colega e anfitrião Álvaro Mello que saudou os convencionais.

Comissões de Estudos

Na manhã do dia 5 foi instalada a 1ª Comissão de Estudo, abordando o tema "Parcelamento do Solo Urbano". Nesse dia, nosso colega Elvino Silva Filho (Campinas, SP) apresentou trabalho intitulado "Loteamento Fechado e Condomínio Deitado". Os estudos dessa Comissão prosseguiram no dia seguinte, quando, pela manhã, a colega Maria Helena Leonel Gandolfo (São Paulo, SP) expôs trabalho de sua autoria sobre "Os Conjuntos Residenciais perante o Registro de Imóveis. Inaplicabilidade da Lei 6.766/79". Na tarde desse mesmo dia os convencionais tiveram a oportunidade de ouvir três expositores, cujas contribuições foram de muita valia: Dr. Gilberto Valente da Silva, ex-Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo e atualmente assessorando a Supervisão Especial de Regularização de Loteamentos e Arruamentos (SERLA), da Prefeitura Municipal de São Paulo, discorreu sobre "As Prefeituras Municipais e a Regularização dos Loteamentos"; Dr. Pedro de Castro Júnior, Juiz de Direito Corregedor Permanente dos Ofícios de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Campinas, SP, explanou o procedimento a ser adotado pelos Cartórios para o depósito das prestações a que se refere o art. 38 da Lei 6.766, dando conhecimento aos presentes da Portaria 54/81 por ele baixada; Dr. Régis Fernandes de Oliveira, Juiz Corregedor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, teceu comentários sobre a inconstitucionalidade do inciso II do art. 4º da Lei 6.766.

A 2ª Comissão reuniu-se no dia 7, tendo por tema "Imóveis Rurais e seu Parcelamento. Desmembramento e Loteamento. A Instrução 17-b do INCRA. Cédulas de Crédito Rural" e contando com a valiosa colaboração dos Drs. Maria Jovita Volney Valente e Aguinaldo Jurandir Silva, respectivamente chefes da Procuradoria Agrária e da Procuradoria Contenciosa do INCRA.

A 3ª Comissão ocupou-se do tema "Certificados do IAPAS e o Registro de Imóveis", com a presença dos Drs. Francisco José de Arruda Coelho, Procurador, e Luciano de Queiroz Campos, Fiscal de Contribuições Previdenciárias da Superintendência Regional do IAPAS no Ceará, que participaram ativamente dos debates. Ao se iniciarem os estudos dessa Comissão, o colega Oswaldo de Oliveira Penna (São Paulo, SP) leu um breve trabalho de autoria de escrevente de seu Cartório.

Foram, ainda, oferecidas aos convencionais duas pequenas monografias: do colega Nélson Lobo (São Vicente, SP), sobre "Matrícula: seu cancelamento por decisão judicial" e do colega Cláudio Fioranti (Serra Negra, SP) versando "Loteamento e Desmembramentos: diferença entre as duas modalidades de parcelamento de terras".

Seminário Permanente

Foi extremamente válido o Seminário Permanente que funcionou nos dias 5, 6, 7 e 8, simultaneamente com as Comissões de Estudo. Destinando-se a questões sobre a aplicação prática da Lei 6.015 e a problemas que não se enquadravam nos debates do plenário, o Seminário foi organizado com Mesa Redonda com o máximo de 30 participantes, sob a coordenação de Cláudio Fioranti.

Revelando-se como um palco de troca de experiências e de ajuda mútua, a inovação foi aceita com aplausos pelos convencionais e, certamente, não deixará de ser mantida nos próximos Encontros.

Encerramento

No dia 9 realizou-se a sessão plenária de conclusão dos trabalhos, tendo os colegas do Paraná apresentado proposta para que o próximo Encontro seja realizado naquele Estado, em 1982. Posta em votação, foi aprovada por unanimidade.

Às 21 horas desse mesmo dia, reuniram-se os participantes para um jantar de confraternização, cabendo ao colega Adolfo de Oliveira (Petrópolis, RJ) as palavras de despedida.

Não há dúvida de que o VIII Encontro, malgrado a distância e a ausência de muitos colegas, notadamente do sul do País, foi uma expressiva demonstração da união da classe e do clima de seriedade que norteia a atividade profissional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

NOVO VALOR DE REFERÊNCIA

Em decorrência do aumento do salário mínimo a partir de 1º de novembro, o Presidente da República baixou o Dec. 86.515, de 29.10.81, publicado no "Diário Oficial" do dia seguinte, atualizando o coeficiente de correção monetária, também denominado "valor de referência", para o cálculo de valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo. Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro de cédulas de crédito rural, de crédito industrial, de crédito comercial e de crédito à exportação, cujo máximo é o de um quarto do salário mínimo, de acordo com a lei que as criou, 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 tabela anexa ao citado decreto, vigente a partir de 1º de novembro deste ano, e que altera a que foi publicada no n. 48 deste BOLETIM, o qual poderá ser consultado pelos associados do IRIB que desejarem verificar a qual região ou sub-região pertencem seus cartórios:

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA
VALORES E REGIÕES QUE OS UTILIZAM

Valores vigentes em 1.5.81 (Cr$)	*Novos valores (Cr$)*	*Regiões e sub-regiões (tal como definidas pelo Dec. 75.679, de 29.4.75)*
2.876,90	4.050,70	4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª — 2ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10ª, 11ª, 12ª — 2ª Sub-região.
3.185,60	4.485,30	1ª, 2ª, 3ª, 9ª — 1ª Sub-região, 12ª — 1ª Sub-região, 20ª, 21ª.
3.469,90	4.885,60	14ª, 17ª — 2ª Sub-região, 18ª — 2ª Sub-região.
3.787,00	5.332,10	17ª — 1ª Sub-região, 18ª — 1ª Sub-região, 19ª.
4.071,70	5.733,00	13ª, 15ª, 16ª, 22ª.

ALIENAÇÃO DE BENS PÚBLICOS
Desnecessidade de certidões negativas e certificados do IAPAS

Estabelece o art. 65 do CC que: "Os bens, em geral, são *públicos* ou *particulares*. São públicos os bens de domínio nacional pertencentes à União, aos Estados ou aos Municípios. Todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem".

Dentre os bens públicos, há que distinguir três categorias distintas:

1ª) Os de uso comum do povo, tais como os mares, rios, estradas, ruas e praças;

2ª) Os de uso especial, tais como os edifícios ou terrenos aplicados a serviço ou estabelecimento federal, estadual ou municipal;

3ª) Os dominicais, isto é, os que constituem o patrimônio disponível da *União, dos Estados ou dos Municípios*, como objeto de direito pessoal ou real de cada uma dessas entidades.

Assim, os bens de uso comum do povo não se confundem com os outros, pois eles constituem o domínio público em sentido restrito, assemelhando-se, pela sua natureza e destino, cuja apropriação não se concebe (conforme adverte Clóvis Beviláqua), ao passo que sobre os bens de uso especial e dominicais, a *União, os Estados ou os Municípios* exercem poderes de *proprietários*.

Nessas condições, *os Municípios* exercem o poder de domínio e jurisdição sobre os bens públicos que não pertencem expressamente à *União ou aos Estados*. Ademais são bens dos *Municípios* além dos especiais e dominicais adquiridos, os de uso comum do povo, tais como estradas, caminhos públicos, ruas, praças, jardins, passeios e quaisquer logradouros públicos; os cemitérios públicos e particulares desapropriados pelo governo municipal; os lagos e os rios do território municipal.

Da alienação dos bens públicos

A administração dos bens públicos compreende normalmente a utilização e conservação do patrimônio público, mas, excepcionalmente, pode a Administração ter necessidade ou interesse na alienação de alguns de seus bens, caso em que deverá atender às exigências especiais impostas por normas superiores.

Alienação é toda transferência de propriedade, remunerada ou gratuita, sob a forma de *venda, permuta, doação, dação*, etc... Qualquer dessas formas de alienação poderá ser utilizada pela Administração, desde que satisfaça às exigências administrativas. Em princípio, toda alienação de bem público depende de *lei autorizadora*.

Os bens públicos, quaisquer que sejam, podem ser alienados, desde que a Administração satisfaça certas condições prévias para a sua transferência para o domínio *privado ou a outra entidade pública*.

Sendo assim, para a alienação de bens imóveis dominicais, ou do patrimônio disponível, feita pela União, pelos Estados ou pelos Municípios é necessário:

a) A alienação de bens imóveis feita pela União depende de *Decreto do Presidente da República, de parecer do órgão responsável pelo patrimônio da União;*

b) A alienação de bens imóveis feita pelos *Estados ou pelos Municípios* depende de *autorização legislativa*.

Da imunidade recíproca

É vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios instituir imposto sobre o *patrimônio*, a renda ou os serviços uns dos outros, "ex vi" do art. 19, III, "a" da Constituição Federal.

Da imprescritibilidade, impenhorabilidade e oneração dos bens públicos

Os bens públicos são, em regra, imprescritíveis, impenhoráveis e não sujeitos a oneração, os quais têm fundamentos constitucionais e legais, senão vejamos (na interpretação de Hely Lopes Meirelles):

Imprescritibilidade — A imprescritibilidade dos bens públicos decorre como conseqüência lógica de sua inalienabilidade originária. E é fácil demonstrar a assertiva: se os bens públicos são originariamente inalienáveis, segue-se que ninguém os pode adquirir enquanto guardarem essa condição. Daí não ser possível a invocação de usucapião sobre eles. É princípio jurídico, de aceitação universal, que não há direito contra direito, ou, por outras palavras, não se adquire direito em desconformidade com o Direito.

Impenhorabilidade — A impenhorabilidade dos bens públicos decorre de preceito constitucional que dispõe sobre a forma pela qual serão executadas as sentenças judiciárias contra a Fazenda Pública, *sem permitir a penhora de seus bens*. Admite, entretanto, o seqüestro da quantia necessária à satisfação do débito, desde que ocorram certas condições processuais (Constituição Federal, art. 117).

Oneração — A impossibilidade de oneração dos bens públicos e das entidades estatais nos parece questão indiscutível diante da sua inalienabilidade e impenhorabilidade.

Portanto, diante do texto constitucional, claro está que tanto a *União*, como os *Estados* e os *Municípios* estão isentos de quaisquer impostos ou taxas e, sendo os bens públicos impenhoráveis, não vejo por que a exigência de *negativas* ou de Certificados de Quitação e/ou Regularidade de Situação.

O mais importante de tudo o que se disse é o embasamento legal inserido no Decreto 83.081, de 24.1.79 — isentando a *União, os Estados e os Municípios* da apresentação do Certificado de Quitação (CQ) e/ou Certificado de Regularidade de Situação (CRS), quando for outorgante em transação imobiliária:

"Art. 135. Independem de apresentação do CQ:

I — A transação em que for outorgante a União, Estado, Município, entidade de direito público interno sem finalidade econômica, ou pessoa ou entidade não sujeitas à contribuição para a Previdência Social."

Como se vê, tanto a União, Estados ou Municípios estão *isentos* da apresentação do Certificado de Quitação e/ou Certificado de Regularidade de Situação, quando forem outorgantes em transação imobiliária.

Resumindo, podemos extrair que, em se tratando de transferência de propriedade, remunerada ou gratuita, sob a forma de venda, permuta, doação, dação, etc., feita pela União, Estados e Municípios, mister se faz que conste da escritura pública, além dos requisitos formais do ato, mais o seguinte:

a) que esteja devidamente autorizada por Decreto do Presidente da Repúlica (União);

b) que estejam também devidamente autorizados por lei (Estados e Municípios).

Assim, em face do exposto e em virtude de legislação vigente, não há embasamento legal para que a União, os Estados e os Municípios tenham que apresentar negativas da Fazenda Federal, Estadual, Municipal ou de Certificado de Quitação e/ou Certificado de Regularidade de Situação do IAPAS para a efetivação de transação imobiliária de um bem imóvel de uso dominical disponível, pois todos estão isentos, imunes da apresentação de quaisquer negativas e/ou certificados.

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA

O valor de 1.500 UPC no último trimestre do corrente ano, para fins de preenchimento das Declarações sobre Operações Imobiliárias (vide BOLETIM 45) passou a ser de Cr$ 1.859.085,00.

CQ DO IAPAS VALE POR 60 DIAS

O prazo de validade dos Certificados de Quitação do IAPAS, que era de 30 dias, passou para 60 dias, de acordo com o art. 5º da Lei 6.944, de 14.9.81, publicada no "Diário Oficial" da União de 16 do mesmo mês. Esse dispositivo está assim redigido:

"Art. 5º. É elevado para 60 dias o prazo de validade do Certificado de Quitação — CQ, definido na alínea "c" do inciso I do art. 141 da Lei 3.807, de 26.8.60, na redação dada pelo Decreto-lei 66, de 21.11.66".

PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

P. *A faixa "non aedificandi" de 15 m ao longo das águas correntes, a que se refere o art. 4º, III, da Lei 6.766/79, inclui-se entre as áreas que passam para o domínio público com o registro do loteamento, nos termos do art. 22 da mesma Lei?*

R. Não. Essa faixa não passa para o domínio público com o registro do loteamento, mas continua sendo de propriedade do loteador. Fica apenas onerada por uma servidão.

O adquirente de lote ribeirinho torna-se proprietário do imóvel todo, até as margens do rio (até o leito normal das águas). Pode, portanto, utilizar o terreno em toda a sua extensão, desde que não faça construções ou quaisquer outras obras que prejudiquem o uso normal das águas.

Trata-se de uma servidão pública ou administrativa. Como bem explica o Prof. Hely Lopes Meirelles em seu "Direito Administrativo Brasileiro", servidão pública não significa "servidão para o público" e sim servidão para o Poder Público. Isso significa que essa faixa reservada não se destina ao trânsito ou à utilização por particulares. A finalidade dela é somente deixar livres as margens das águas públicas para eventual fiscalização do rio.

Havendo num loteamento a reserva da faixa "non aedificandi" ao longo do rio, deverá constar expressamente a existência da servidão nos contratos de venda ou de promessa de venda dos lotes por ela atingidos, para conhecimento do adquirentes.

Embora tal servidão constitua um ônus real, não está entretanto sujeita a registro por se tratar de servidão legal, isto é, instituída por lei.

P. *O imóvel doado com cláusula de incomunicabilidade pode ser vendido e, com o produto da venda, adquirido outro ao qual o próprio donatário imponha o mesmo gravame?*

R. Sim. O proprietário de um imóvel havido nessas condições e gravado com a cláusula de incomunicabilidade poderá vendê-lo e adquirir outro que se revestirá da mesma cláusula imposta ao imóvel alienado.

O Código Civil, em seu art. 263, II, estabelece que são excluídos da comunhão os bens doados ou legados com a cláusula de incomunicabilidade e os sub-rogados em seu lugar.

Com relação aos imóveis adquiridos antes do casamento, quando o regime for o da comunhão parcial, ocorrendo a venda de um desses bens na constância do casamento e o produto da venda sendo empregado na aquisição de outro imóvel, este será incomunicável, como bem determina o art. 269, II, do mesmo Código. Entretanto, essa circunstância deverá constar expressamente do título de aquisição, a fim de ser averbada na matrícula a incomunicabilidade desejada.

Comentando o art. 269 referido assim se expressa o Prof. Sílvio Rodrigues: "Os bens adquiridos com o produto da venda de bens que se achavam no patrimônio incomunicável do cônjuge tomam o lugar destes bens e passam a se revestir da mesma incomunicabilidade de que aqueles se revestiam".

IRIB

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 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

OUTUBRO DE 1981 — N. 53

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

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

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho, Maria Amélia de Azevedo e Waldir Eduardo dos Santos.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason e Luiza Aparecida Ragazi

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.