

**BOLETIM DO IRIB**

DEZEMBRO DE 1981 — N. 55

**O IRIB representa o Brasil  
no Centenário do Registro  
da Propriedade Imóvel  
de Buenos Aires**

Convidado pelo Governo da Argentina, esteve presente em Buenos Aires, no período compreendido entre 30 de novembro a 3 de dezembro, o Presidente do IRIB, Elvino Silva Filho, para participar das comemorações do centenário do Registro da Propriedade Imóvel de Buenos Aires.

Como parte dessa comemoração, foi realizado um Seminário Internacional, do qual participaram os representantes dos seguintes países convidados: Espanha, Alemanha Ocidental, Itália, Suíça, Porto Rico, México, Peru, Chile, Uruguai e Brasil.

O Seminário versou o tema "Presente e Futuro dos Registros de Imóveis — Estado Atual e perspectivas futuras sob o ponto-de-vista técnico, jurídico e legislativo", sobre o qual cada representante falou durante 30 minutos.

O simpósio realizou-se na Faculdade de Direito e Ciências Sociais de Buenos Aires, com o comparecimento de professores de Direito, notários, advogados, estudantes e os Diretores de Registro da Propriedade Imóvel da Argentina que se encontravam em Buenos Aires reunidos em um Congresso Nacional.

No dia 4 de dezembro, Elvino Silva Filho participou da Assembléia Geral Extraordinária do CINDER, na qual foram tratados assuntos relativos ao V Congresso Internacional de Direito Registral, a ser realizado em outubro de 1982, na Itália, sobre o qual este BOLETIM oportunamente dará notícias.

**DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA**

O valor de 1.500 UPC no primeiro trimestre de 1982, para fins de preenchimento das Declarações sobre Operações Imobiliárias (vide BOLETIM 45) passou a ser de Cr\$ 2.180.940,00.

# Usucapião Especial

Conforme foi amplamente noticiado, foi publicada no DOU de 11.12.1981 a Lei 6.969, de 10 do mesmo mês, que dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais.

Tal como ocorre com as demais ações de usucapião (e nisso não há novidade alguma nessa lei), a sentença que declarar o domínio sobre imóvel rural, adquirido por usucapião especial, servirá de título para transcrição (registro) no Registro de Imóveis.

Apenas importa chamar a atenção dos Oficiais do Registro de Imóveis para o disposto no art. 6º da referida lei, segundo o qual: "O autor da ação de usucapião especial terá, se o pedir, o benefício da assistência judiciária gratuita, inclusive para o Registro de Imóveis". Embora com péssima técnica, isso significa que o adquirente do imóvel por usucapião especial está dispensado do pagamento de emolumentos pelo registro imobiliário da sentença, desde que tenha obtido o benefício da assistência judiciária gratuita.

Esse benefício, no entanto, pode ser cassado pelo juiz, ficando sus-

penso o registro até o pagamento das despesas cabíveis, na forma do parágrafo único do citado art. 6º.

Para conhecimento dos leitores, este BOLETIM transcreve a seguir a íntegra do referido diploma legal:

## LEI 6.969, DE 10.12.81

*Dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, altera a redação do § 2º, do artigo 589, do Código Civil, e dá outras providências.*

Art. 1º. Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao Juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Prevalencerá a área do módulo rural aplicável à espécie, na forma da legislação específica, se aquele for superior a 25 hectares.

Art. 2º. A usucapião especial, a que se refere esta Lei, abrange as terras

particulares e as terras devolutas, em geral, sem prejuízo de outros direitos conferidos ao possessor, pelo Estatuto da Terra ou pelas leis que dispõem sobre processo discriminatório de terras devolutas.

Art. 3º. A usucapião especial não ocorrerá nas áreas indispensáveis à segurança nacional, nas terras habitadas por silvícolas, nem nas áreas de interesse ecológico, consideradas como tais as reservas biológicas ou florestais e os parques nacionais, estaduais ou municipais, assim declarados pelo Poder Executivo, assegurada aos atuais ocupantes a preferência para assentamento em outras regiões, pelo órgão competente.

Parágrafo único. O Poder Executivo, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, especificará, mediante decreto, no prazo de 90 dias, contados da publicação desta Lei, as áreas indispensáveis à segurança nacional, insuscetíveis de usucapião.

Art. 4º. A ação de usucapião especial será processada e julgada na comarca da situação do imóvel.

§ 1º. Observado o disposto no art. 126 da Constituição Federal, no caso de usucapião especial em terras devolutas federais, a ação será promovida na comarca da situação do imóvel, perante a Justiça do Estado, com recurso para o Tribunal Federal de Recursos, cabendo ao Ministério

## CONTRATO DE LOCAÇÃO VENCIDO - Desn

Respondendo a uma consulta, o Dr. José de Mello Junqueira, Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, esclareceu que o registro de contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação perde sua eficácia com o simples decurso do prazo do contrato.

Embora não seja necessário o cancelamento do registro por essa razão, pode o proprietário do imó-

vel requerê-lo ao Registro de Imóveis, que, nesse caso, fará a averbação cabível.

Da decisão proferida este BOLETIM transcreve os seguintes tópicos:

"A locação-ônus, ou seja, com cláusula de vigência contra o adquirente do imóvel é direito pessoal inserido no registro de imóveis para simples garantia do locatário, caso o imóvel seja transmitido em propriedade a terceira pessoa.

"A cláusula de vigência prevalece até o final do contrato e sua eficácia se mantém dentro desse prazo, ou seja, o terceiro adquirente do imóvel deverá respeitar o contrato se vigente o prazo de sua validade e, evidente, se estiver registrado no cartório de registro de imóveis.

"A eficácia do registro está condicionada à própria vigência do contrato e sua cláusula, extinta, "ipso facto", pelo termo deste último.

"Nesse sentido já se manifestou o IRIB, através de seu Boletim, n. 12, de

Público local, na 1ª Instância, a representação judicial da União.

§ 2º. No caso de terras devolutas, em geral, a usucapião especial poderá ser reconhecida administrativamente, com a conseqüente expedição do título definitivo de domínio, para transcrição no Registro de Imóveis.

§ 3º. O Poder Executivo, dentro de 90 dias, contados da publicação desta Lei, estabelecerá, por Decreto, na forma do procedimento administrativo a que se refere o parágrafo anterior.

§ 4º. Se, decorridos 90 (noventa) dias do pedido ao órgão administrativo, não houver a expedição do título de domínio, o interessado poderá ingressar com a ação de usucapião especial, na forma prevista nesta Lei, vedada a concomitância dos pedidos administrativo e judicial.

Art. 5º. Adotar-se-á, na ação de usucapião especial, o procedimento sumarríssimo, assegurada a preferência à sua instrução e julgamento.

§ 1º. O autor, expondo o fundamento do pedido e individualizando o imóvel com dispensa da juntada da respectiva planta, poderá requerer, na petição inicial, designação de audiência preliminar, a fim de justificar a posse, e, se comprovada esta, será nela mantido, liminarmente, até a decisão final da causa.

§ 2º. O autor requerá também a citação pessoal daquele em cujo nome

esteja transcrito o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus ausentes, incertos e desconhecidos, na forma do art. 232 do Código de Processo Civil, valendo a citação para todos os atos do processo.

§ 3º. Serão cientificados por carta, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, no prazo de 45 dias.

§ 4º. O prazo para contestar a ação correrá da intimação da decisão que declarar justificada a posse.

§ 5º. Intervirá, obrigatoriamente, em todos os atos do processo, o Ministério Público.

Art. 6º. O autor da ação de usucapião especial terá, se o pedir, o benefício da assistência judiciária gratuita, inclusive para o Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Provado que o autor tinha situação econômica bastante para pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo do sustento próprio e da família, o Juiz lhe ordenará que pague, com correção monetária, o valor das isenções concedidas, ficando suspensa a transcrição da sentença até o pagamento devido.

Art. 7º. A usucapião especial poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer

como título para transcrição no Registro de Imóveis.

Art. 8º. Observar-se-á, quanto ao imóvel usucapido, a imunidade específica, estabelecida no § 6º do art. 21 da Constituição Federal.

Parágrafo único. Quando prevalecer a área do módulo rural, de acordo com o previsto no parágrafo único do art. 1º desta Lei, o Imposto Territorial Rural não incidirá sobre o imóvel usucapido.

Art. 9º. O Juiz de causa, a requerimento do autor da ação de usucapião especial, determinará que a autoridade policial garanta a permanência no imóvel e a integridade física de seus ocupantes, sempre que necessário.

Art. 10. O § 2º do art. 589 do Código Civil passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 589. ....

§ 2º. O imóvel abandonado arrecadar-se-á como bem vago e passará ao domínio do Estado, do Território, ou do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições:

- a) 10 anos depois, quando se tratar de imóvel localizado em zona urbana;
- b) 3 anos depois, quando se tratar de imóvel localizado em zona rural."

Art. 11. Esta Lei entrará em vigor 45 dias após sua publicação.

Art. 12. Revogam-se as disposições em contrário.

## cessário o cancelamento

maio de 1978: "A locação com cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel é contrato que não gera direito real. Estipulada essa cláusula, o adquirente do imóvel será obrigado a respeitar a locação existente somente se o contrato estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.197 do CC e art. 167, I, 3, da Lei 6.015) e apenas durante sua vigência. Vencido o contrato, o registro se extingue pelo decurso do prazo, não havendo necessidade de qualquer ato para ser cancelado".

"Assim, para que perca sua própria força registral é bastante que se opere o decurso do prazo do contrato, porquanto se trata de um direito pessoal. No entanto, desejando o interessado, ou seja o adquirente do imóvel, embora sem vigor o registro, poderá o cartório cancelá-lo.

"Nem se diga que, embora extinto o prazo da vigência do contrato de locação, poderá ocorrer a hipótese de ter havido uma renovação do contrato a impedir o cancelamento ora alvitrado. Isto porque a renovação ou prorroga-

ção da locação também deverá ser registrada para que se inteire o ato e escrituração aos moldes estabelecidos pelo art. 242 da Lei de Registros Públicos."

Essas mesmas razões levam a concluir que não se deve, por ocasião da abertura da matrícula do imóvel, trazer por averbação a existência do registro de um contrato de locação, inscrito no antigo Livro 4, mas já vencido.

# LOTEAMENTO DE PREFEITURA MUNICIPAL

Interessante decisão foi recentemente proferida pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, ao julgar dúvida suscitada por Oficial de Registro de Imóveis contra pretensão de Prefeitura Municipal, que desejava registrar desmembramento por ela projetado sem submeter-se às exigências do art. 18 da Lei 6.766. Tratava-se, no caso, de área desapropriada e devidamente desafetada da classe de bens públicos de uso especial, passando para a de bens disponíveis.

A decisão, na apelação cível 574-0, publicada no "Diário da Justiça" do Estado, de 15.12.81, é a seguir transcrita:

"... É o relatório.

"2. Consiste a pretensão da Municipalidade em ficar desobrigada, para o registro do desmembramento por ela projetado, da apresentação dos documentos exigidos pelo art. 18 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei n. 6.766, de 19.12.79 —, à exceção do título de propriedade, que possui, decorrente de expropriação —, bem como da publicação do edital previsto no art. 19.

"Como se sabe, o Município é entidade político-administrativa da República, "entidade político-administrativa de terceiro grau, na ordem descendente da nossa Federação: União — Estados — Municípios", como aduz Hely Lopes Meirelles em seu "Direito Municipal Brasileiro", pág. 21, Ed. Rev. dos Tribs., 3ª ed., 1977.

"Não está sujeita a Fazenda Municipal, assim como a Federal e a Estadual, a execuções, senão decorrentes

de sentença judicial. É o que deflui do art. 117 da Constituição da República.

"Por outro lado, em razão de seu posicionamento no quadro federativo brasileiro e da elaboração legislativa decorrente, goza o Município de imunidades no campo tributário, seus bens são impenhoráveis, e não está ele sujeito ao protesto de título por falta de aceite ou de pagamento. Ainda mais, o imóvel do projeto de desmembramento foi incorporado à Fazenda Municipal mediante ação expropriatória, não podendo ser objeto de reivindicação, ainda que fundada em nulidade do processo de desapropriação.

"Isso lhe dá uma situação a tornar desnecessária, porque inútil, ou sem finalidade jurídica, a exigência de alguns documentos, como por exemplo, a certidão de cartório de protesto de títulos, em seu nome, como loteadora (art. 18, inc. IV-b, da Lei n. 6.766, de 19.12.79). Nem necessitaria, obviamente, da "declaração do cônjuge... de que consente no registro do loteamento" (art. 18, inc. VII).

"Todavia, há regras às quais a Municipalidade, sendo loteadora, precisa se submeter, como qualquer loteador. É o que ocorre com a comprovação de obras exigidas pela própria legislação municipal (art. 18, inc. V) e com a apresentação de exemplar de contrato-padrão (art. 18, inc. VI).

"Também, não pode deixar de se submeter ao procedimento de registro, previsto no art. 19 da Lei n. 6.766, de 19.12.79, que visa a tornar público o empreendimento, permitindo eventuais impugnações e a manifestação do Ministério Público.

"3. Assim, impõe-se o provimento parcial, tão-somente para admitir a possibilidade da Prefeitura Municipal de Itapira instruir seu pedido de registro de loteamento, sem os documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII, da Lei n. 6.766, de 19.12.79.



**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 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**

DEZEMBRO DE 1981 — N. 55

**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.