

# **BOLETIM DO IRIB**

DEZEMBRO DE 1983 — N. 79

## **PALAVRAS DO NOVO PRESIDENTE DO IRIB, DR. ADOLFO OLIVEIRA**

*"Recebo das mãos honradas e firmes de Elvino Silva Filho o leme deste veleiro, trazido a salvo a porto seguríssimo.*

*"Recolhidas as velas, prestadas as continências do estilo, muda a tripulação.*

*"Dentro em pouco, cerradas as escotilhas, enfundadas as velas, singraremos os mares, prontos a buscar o nosso destino.*

*"Sei das dificuldades a superar, por isto elegi a imagem das procelas e das calmarias, os reflexos da grande crise nacional, ou a incompreensão de alguns que preferem desconhecer o caráter social de nosso mister. Ou a apatia, o desinteresse, o pessimismo de tantos.*

*"Apresento-me agora, eleito e empossado, sem abdicar dos encargos que me esperam, nem me omitir em face das responsabilidades que assumo.*

*"Trago projetos ambiciosos e ao mesmo tempo prudentes, e paradoxalmente não vejo o que mudar.*

*"Prefiro, isto sim, ampliar as linhas de atuação, levando nossa mensagem de otimismo e de fé aos mais distantes ou pobres rincões deste País-Continente, posicionando o Instituto da maneira mais abrangente, ao alcance de todos e de cada um de nossos colegas.*

*"E não é por simples fatalidade geográfica que temos a sede implantada nesta São Paulo de todas as lutas e todas as glórias: aqui estamos marcados pela mesma saga, a mesma inspiração precursora dos bandeirantes e desbravadores, na busca dos valores — do passado — materiais, agora morais, disseminados pelo imenso território nacional, conclamando a todos para que formem ao nosso lado, que ninguém será dispensado de ajudar, apoiar, colaborar, viver e vencer — juntos!*

*"Significa tudo isso um sonho transformado em realidade, e que se resume em prestar um bom serviço.*

*"O Instituto assistindo, orientando, congregando, contribuindo para a elevação, o prestígio, a unidade da classe.*

*"O Oficial de Registro de Imóveis, colaborando — sempre! — com o Magistrado, respeitando as leis, seguindo as diretrizes dadas pelos Juizes, pelos Corregedores e pelos Tribunais; observando rigorosamente a ética profissional, atendendo as partes com urbanidade e zelo, encarando-as de maneira humana e compreensiva.*

*"Encontros locais ou regionais, com a realização de seminários, incentivando-se novas filiações, criando para tal fim uma categoria especial de sócios, aberta aos colegas de comarcas carentes; implantando a cobrança mensal da contribuição social, através de carnê bancário; instituindo a assinatura semestral do BOLETIM.*

*"E outras e novas idéias para antigos problemas, a serem amplamente debatidas e exaustivamente estudadas, com a mais larga participação em todos os níveis.*

*"Vamos nos entregar à fascinante mescla de nossas experiências, ao lado de nossos oficiais maiores ou substitutos, que no futuro nos sucederão, dos escreventes e auxiliares, elos que somos todos de uma corrente de homens e mulheres a serviço de uma causa nobre.*

*"Jovens promissores e impetuosos ou calejados e experientes marinheiros, formamos a tripulação deste barco, a desafiar as traiçoeiras águas do futuro.*

*"Sem a energia do entusiasmo dos mais moços, sem o conselho e a palavra amiga, de advertência ou incentivo dos mais idosos, que poderá fazer este improvisado comandante que vem das serras verdes e ensolaradas de sua estremecida Petrópolis?*

*"Deus me concedeu o privilégio de errar, e reparar o erro; de acertar, e não jactar-me do êxito; de co-*

*nhecer o risco, e não me entibiar; de marcar a posição, e não dividir; de vencer, e não derrotar; de reconhecer as diferenças, e conciliá-las; de fazer das fraquezas força, pela união e pela confiança.*

*"Acreditamos nos valores que defendemos.*

*"A nova tripulação vai continuar o admirável labor da antiga.*

*"Nossos ideais não podem soçobrar.*

*"A hora é de ação, mais do que palavras.*

*"Parafrazeando o inesquecível Presidente Kennedy, antes de pensar no que o Instituto pode fazer por nós, indaguemos da consciência o que cada um de nós pode fazer pelo Instituto.*

*"Olhem-nos nos olhos.*

*"Demo-nos as mãos.*

*Obrigado."*

(Discurso proferido pelo novo Presidente do IRIB, Dr. Adolfo Oliveira, por ocasião da cerimônia de transmissão do cargo, em 1.º de dezembro de 1983, nos salões do Hotel São Paulo Hilton.)

---

## MENSAGENS DE INCENTIVO E CUMPRIMENTOS AO PRESIDENTE ADOLFO OLIVEIRA E À NOVA DIRETORIA DO IRIB

Entre as inúmeras manifestações recebidas pelo Instituto, estão as seguintes:

"Governador **Franco Montoro** enviava mais calorosos cumprimentos, formulando votos de feliz gestão"

"Aos empossandos, votos de profícua gestão"

(Desembargador **Francisco Thomaz de Carvalho Filho**, Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo)

"Congratulações pelo significativo evento"

(Governador **Tancredo Neves**)

"Cumprimento V. S.ª e dirigentes, associando-me à merecida homenagem prestada ao Prof. Elvino Silva Filho"

(Governador **José Richa**)

"Ao ilustre colega Presidente e a cada um dos ilustres Diretores empossados, não só os meus melhores votos, mas a certeza que tenho da continuidade do progresso da nossa querida entidade de classe, face ao elevado gabarito de seus novos dirigentes"

(**João Martins da Costa Neto** — Salvador, BA)

"Minhas congratulações extensivas a todos os integrantes dessa Diretoria, formulando votos de felicidades e pleno êxito à frente desse importante Instituto"

(General de Brigada **Wladimir de Azevedo**, Cmt. da 1.ª Bda. Inf. MTZ)

"Câmara Municipal de Petrópolis parabeniza sua posse na Presidência do Instituto, desejando muito sucesso no período de sua gestão"

(**J. G. Imbeloni Braga**, Presidente)

"Cumprimento V. S.ª pela posse nesse importante órgão, formulando sinceros votos de feliz e profícua administração"

(Desembargador **Sérgio Martins Sobrinho**, Presidente do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul)

"Formulo votos de pleno êxito"  
(**Ulysses Guimarães**, Deputado Federal)

"Desejos de uma profícua gestão e apoio solidário dos registradores gaúchos à nova Diretoria de nossa entidade mater"

(**Colégio Registral do Rio Grande do Sul**)

"Ao querido amigo meus ardentes votos de feliz gestão na Presidência do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil"

(**Matheus Gomes Soares**, Prefeito em exercício de Petrópolis, RJ)

"Abraços e votos de feliz condução do IRIB"

(**Leonidas Sampaio**, Deputado Federal).

---

### RETIFICAÇÃO

*Por lapso editorial, a composição da nova Diretoria do IRIB, que tomou posse no dia 1.º de dezembro corrente, foi publicada no BOLETIM 77, p. 4, com omissão de um nome: o do Diretor de Relações Públicas, **Oswaldo Oliveira Penna** (SP).*

---

# NOVO ANO, NOVOS CRITÉRIOS PARA COBRANÇA DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A Diretoria do IRIB, reunida em 2 de dezembro de 1983, decidiu estabelecer critérios mais adequados para o pagamento das contribuições sociais, em atenção a inúmeras sugestões e pedidos, vindos de todos os Estados.

Assim, passam a existir apenas três categorias de entrâncias: inicial, intermediária e capital — sendo as contribuições mensais ou semestrais:

1.º Semestre de 1984

|               | Até<br>31/01/84 | 6 parcelas<br>ou mensais de |
|---------------|-----------------|-----------------------------|
| Inicial       | 7.775,00        | 1.440,00                    |
| Intermediária | 24.300,00       | 4.500,00                    |
| Capital       | 65.880,00       | 12.200,00                   |

A assinatura do BOLETIM DO IRIB, para o 1.º semestre, custará Cr\$ 6.000,00 e a "Revista de Direito Imobiliário", anual, Cr\$ 12.000,00. Lembramos que estas assinaturas destinam-se exclusivamente aos não sócios do IRIB.

---

## VI CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL

### Outubro - 1984 - Madrid

Está designada para o período de 22 a 26 de outubro de 1984 a realização do VI Congresso Internacional de Direito Registral, que deverá realizar-se na capital da Espanha.

O temário elaborado para esse congresso é de grande interesse:

- Registro das limitações de direito público ao direito de propriedade e de bens de domínio público
- O direito de superfície e o Registro de Imóveis
- O "leasing" imobiliário e suas repercussões jurídicas
- O Direito como condicionante da técnica de processamento de dados

Aqueles que estiverem interessados na apresentação de trabalhos, monografias, teses ou proposições deverão remetê-los à entidade organizadora do congresso: Junta do Governo do Ilustre Colégio Nacional

de Registradores da Propriedade e Mercantil da Espanha, com endereço à Calle Principe de Vergara, 72 — Madrid, 6, España, antes do dia 30 de setembro de 1984; caso o autor seja sócio do IRIB, solicita-se que o envio do trabalho seja feito à Secretaria do Instituto, em três vias datilografadas.

A exemplo das vezes anteriores, o IRIB pretende formar uma delegação para representar nosso País, tendo o Presidente da nova Diretoria eleita — Adolfo Oliveira — convidado o colega João Martins da Costa Neto, Oficial do Registro de Imóveis de Salvador, BA, para chefiar a delegação brasileira.

O Instituto recebeu da entidade organizadora 100 folhetos de um programa prévio do congresso. Aqueles que estiverem interessados em participar desse evento cultural de extraordinária importância poderão solicitar à Secretaria do IRIB a remessa de um ou mais exemplares desse folheto.

---

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

---

P. Qual o documento hábil para a extinção do foro? Escritura pública de extinção ou simplesmente requerimento do interessado instruído com prova de que foi extinto?

R. A resposta à pergunta merece algumas considerações a respeito da enfiteuse. Começemos

pelo seu conceito, que nos advém do art. 678 do CC: "Dá-se a enfiteuse, aforamento, ou empraçamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma

pensão, ou foro anual, certo e invariável".

A enfiteuse ou aforamento é um direito real sobre a coisa alheia (art. 674, I, do CC), incluindo-se entre os chamados "direitos reais de gozo". Uma vez constituída a enfiteuse, o domínio se bifurca em domínio direto (exercido pelo senhorio direto) e domínio útil (exer-



cido pelo enfiteuta). A enfiteuse assemelha-se, acentuadamente, ao usufruto, distinguindo-se deste por algumas características, das quais, pelo próprio conceito legal, sobreleva o pagamento do foro pelo enfiteuta, o que não acontece com o usufrutuário.

O senhorio direto, na grande maioria das comarcas e Municípios onde existe a enfiteuse, é o Poder Público (Prefeitura Municipal ou a União), ou, então, entidades religiosas.

A enfiteuse, ou o aforamento, é resgatável. O art. 693 do CC, com a redação dada pela Lei 5.827, de 23.11.72, prescreve que todos os aforamentos, inclusive os constituídos anteriormente ao Código, salvo acordo entre as partes, são resgatáveis 10 anos depois de constituídos, mediante o pagamento de um laudêmio, que será de 2,5% sobre o valor atual da propriedade plena e 10 pensões anuais (ou foro), pelo foreiro, que não poderá no seu contrato renunciar ao direito de resgate nem contrariar disposições imperativas do que se contém no Código.

Assentados esses conceitos, passemos, agora, a responder à pergunta que nos foi formulada, principalmente ante alguns dispositivos constantes da Lei de Registros Públicos.

Sendo a enfiteuse um direito real, a sua constituição como tal só existe com o seu registro (art. 676 do CC). Sendo a enfiteuse resgatável,

como se disse, parece-nos, à primeira vista, que o recibo do senhorio direto dando quitação ao enfiteuta do pagamento de 10 foros anuais e mais o laudêmio é o documento ou o instrumento suficiente para seu cancelamento.

Este enfoque da resposta encontraria pleno suporte e apoio no que vem prescrito nos arts. 167, II, n. 2, 248 e 250, II e III, todos da Lei de Registros Públicos, que se referem ao cancelamento, por averbação, dos direitos reais e à sua instrumentalização.

Entretanto, não é este o pensamento da doutrina e da jurisprudência. Há uma nítida distinção que deve ser feita entre a quitação do pagamento do foro (que pode ser feita por instrumento particular) e a extinção do direito real de gozo, como é a enfiteuse, que deve ser objeto de escritura pública, pois envolve a transmissão do domínio direto por parte do senhorio ao enfiteuta.

O sempre lembrado Serpa Lopes assim se expressa a respeito do assunto: "Vencido o prazo legal, podem enfiteuta e senhorio acordar sobre a realização do resgate. Assim sendo, deverá ser transcrita a escritura por força da qual o extitular do domínio direto declare haver recebido a importância do resgate e passar ao enfiteuta o domínio direto". E prossegue, adiante: "De vez que, conforme acentuamos, se trata de uma operação jurídica que envolve uma transfe-

rência e uma confusão, nada há mais do que transcrever o ato como do domínio pleno do ex-enfiteuta, cancelando o direito real de enfiteuse, em virtude da consolidação operada pela confusão do duplo domínio num só titular" (**Tratado dos Registros Públicos**, 2.ª ed., III/261, n. 505).

Não discrepa dessa orientação a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, como se pode verificar do acórdão no Ag. pet. 245.628, publicado na RT 482/121, no qual se lê: "O resgate da enfiteuse opera transferência do domínio direto para o enfiteuta, devendo, pois, o ato translativo ser transcrito no Registro de Imóveis".

Podemos assim resumir a resposta: o documento hábil para a extinção do foro é o instrumento particular de quitação dado pelo senhorio direto. Entretanto, o documento hábil para a extinção da enfiteuse ou aforamento é a escritura pública em que o senhorio direto transmita ao enfiteuta o domínio direto do imóvel aforado, pois a escritura pública é da substância do ato nos contratos translativos de direitos reais sobre imóveis acima do valor legal.

A transmissão do domínio direto ao enfiteuta, em nosso entender, assemelha-se à renúncia do usufruto, manifestada pelo usufrutuário, para a qual a escritura pública também é da substância do ato.

**Elvino Silva Filho**



**INSTITUTO DE REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

**Diretoria:** Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Léa Emília Brau-

ne Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1ª Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2ª Secretário, Roberto Sant'Ana (SP); 1º Tesoureiro, Cláudio Fioranti (SP); 2º Tesoureiro, José Soares da Silva (ES), Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS) Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli (SC), Álvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

## **BOLETIM DO IRIB**

DEZEMBRO DE 1983 — N. 79

**Diretor Responsável:** Adolfo Oliveira.

**Redação:** Maria Helena Leonel Gandolfo.

**Editor:** Arnaldo Malheiros.

**Sede:** Rua Major Sertório, 110 — 5º (01222) São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.