

BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1984 — N. 89

PONTA PORÃ, 17 A 19 DE JANEIRO: ENCONTRO REGIONAL

A Diretoria do IRIB, cumprindo seu programa de atividades, que dá ênfase ao apoio e assistência aos colegas do Interior, prepara com carinho os Encontros Regionais previstos para 85.

O primeiro, no jovem e pujante Estado de Mato Grosso do Sul, oferece desde já o mais importante: data confirmada, temário atraente e acima de tudo a calorosa simpatia dos colegas e autoridades locais.

Ressalvado o caráter regional do conclave, é claro que o Encontro estará aberto aos sócios do Instituto de maneira ampla, de onde quer que venham.

PRIMEIRAS INFORMAÇÕES

LOCAL: **Ponta Porã, MS**

DATA: 17 a 19 de janeiro de 1985 (quinta, sexta e sábado)

TEMÁRIO:

1. Da alienação e concessão de terras na faixa de fronteira.
2. Da aquisição de imóvel rural por estrangeiros.

3. Do Cadastro Rural e o Registro de Imóveis.

4. Da prática da Lei 6.015.

SEMINÁRIO PERMANENTE: será realizado.

PROGRAMA: Está sendo preparado.

TAXA DE INSCRIÇÃO: Será divulgada no BOLETIM de novembro.

HOTÉIS, RESERVAS, TRANSPORTE AÉREO E RODOVIÁRIO, PASSEIOS: Conceituada Agência de Viagens de São Paulo, juntamente com a VASP, cuidarão do que for necessário, como sempre sem a responsabilidade do IRIB.

IMPORTANTE: É provável que seja necessário limitar o número de inscrições de fora dos Estados de Mato Grosso do Sul e Mato Grosso, em face de dificuldades na hospedagem (a região foi "descoberta" pelo turismo) e nos recintos para as reuniões. Pré-inscrições senão anotadas na sede do IRIB, em São Paulo, efetuadas por escrito ou por telefone, assegurando-se, tanto quanto possível, a prioridade solicitada.

OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA DO LOTEAMENTO

POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE SEU CUSTO DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES DE LOTES

Dispõe o inciso V do artigo 18 da Lei 6.766/79 que ao solicitar o registro de loteamento o proprietário deve apresentar, entre outros documentos, relacionados nesse dispositivo legal: "cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da exe-

cução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de dois anos, acom-

panhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras”.

Duas são, portanto, as possibilidades: ou o loteador já executou as obras de infra-estrutura ou ele, apresentando cronograma físico dessas obras, se compromete a executá-las e dá ao Poder Público municipal uma garantia para a execução.

A questão que vem sendo proposta diz respeito à possibilidade de ser inserida, nos contratos-padrões, uma cláusula que possibilite ao loteador cobrar, dos compromissários compradores de lotes, os custos de tais obras.

De evidente que na primeira hipótese, isto é, quando por ocasião do registro do loteamento se verifique que as obras já foram anteriormente executadas, o loteador, ao fixar o preço de venda dos lotes, nele já incluiu o custo daquelas obras. A questão ganha vulto, entretanto, quando tais obras devam ser executadas após o registro e concomitantemente com as vendas.

Nestas hipóteses, o loteador não tem, ainda, fixado o custo das obras e a impossibilidade do preestabelecimento dos seus gastos com elas está na razão direta do aumento dos preços dos materiais e custo da mão-de-obra, além da inflação de todos conhecida, mercê, ainda, da constante desvalorização da moeda.

O que importa saber é se a inserção de cláusula nesse sentido contraria qualquer dispositivo legal e, em especial, qualquer norma da Lei 6.766/79.

Sempre sustentamos que o referido diploma, por conter dispositivos de ordem pública, não pode ter afastados os princípios que estabeleceu, já que a vontade das partes não pode dispensar a incidência de tais normas. São aquelas normas que **privatorum pactis mutare non potest**, segundo nos ensinaram os romanos.

Não há na legislação de parcelamento de solo qualquer dispositivo que proíba o repasse dos custos de tais obras. O loteador assume o compromisso, com o poder público, de executar essas obras, tanto que responde por elas e se não as fizer poderá ver o loteamento considerado irregular, com todas as conseqüências estabelecidas no art. 38 da Lei de Loteamentos. A obrigação da execução é do loteador, o que não impe-

de, não proíbe que o custo dessa execução seja suportado total ou parcialmente pelos compromissários compradores dos lotes.

Trata-se, pois, de princípio ou de cláusula sujeita à livre negociação das partes, à falta de dispositivo legal que expressamente proíba que tais custos sejam cobrados dos compradores de lotes. Não erigiu o legislador em dispositivo de ordem pública, que como tal não poderia ser afastado, que o custo das obras de infra-estrutura do loteamento, exigidas pelas leis municipais, não possa ou não deva ser suportado pelos compradores de lotes.

Quando quis vincular as partes a determinados princípios, fê-lo de forma incisiva, estabelecendo, *v. g.*, a necessidade de indenização a ser paga ao compromissário comprador pelas benfeitorias úteis e necessárias por este introduzidas no lote, a proibição da cobrança de multa, salvo nos casos de mora superior a três meses ou de intervenção judicial.

Vê-se, portanto, que não há proibição do repasse de tais custos. Ao contrário, dispõe o art. 40, § 2.º, da referida Lei que, nos casos em que as Prefeituras Municipais regularizem os loteamentos e para tanto executem obras de infra-estrutura, podem cobrar o seu custo do loteador e até dos compromissários compradores.

Ora, proibida que fosse a cobrança, pelo loteador, do preço dessas obras dos compradores de lotes, ao poder público também se estenderia igual vedação, pois, nesse passo, se equipara ele — quando executa as obras — ao loteador, que por ele é substituído.

É perfeitamente possível, legítimo e não contraria a Lei 6.766/79, segundo nosso pensamento, a inserção de cláusula, nos contratos de compromisso de venda e compra de lotes, estabelecendo a possibilidade de o loteador ratear, entre os promissários, os custos da obra de infra-estrutura que for obrigado a executar por força de legislação municipal. E porque possível, não cabe ao Cartório de Registro de Imóveis recusar o contrato-padrão necessariamente apresentado (art. 18, VI, da Lei 6.766/79) que contenha cláusula dispondo nesse sentido.

GILBERTO VALENTE DA SILVA

“O poder de decidir do Oficial de Registro de Imóveis é limitado às normas legais”

Aos nossos colegas a afirmativa contida no contexto acima não passa de um axioma elementar. Todavia, o escopo deste trabalho é justificar máxima de autoria do grande escritor há pouco desaparecido, Pedro Nava, que é, por vezes, a nós injustamente imputada, qual seja: “a má vontade é comum entre os homens.” De fato, é o que ocorre em muitas ocasiões quando um título, depois de examinado, é devolvido com uma série de exigências a serem cumpridas.

Nessa hora é que a parte interessada e mal informada encontra oportunidade para considerar que está havendo uma certa “má vontade” do Oficial do Cartório em atender o que lhe foi requerido. No entanto, o que ela desconhece é que a nossa função está delimitada por leis, decretos-leis, decretos, provimentos, portarias, comunicações, decisões normativas, de ordem: federal, estadual, municipal e judicial. O descumprimento dessas normas pode acarretar-nos: observações, advertências, punições administrativas, responsabilidade civil e até penal. Portanto, é preciso ficar claro que o zelo no cumprimento do dever não nos permite transgredir essas disposições limitativas do exercício das nossas funções. Por isso, para salvaguarda do Oficial, a Lei de Registros Públicos estabeleceu o processo da suscitação da dúvida, providência essa que retira do Oficial a responsabilidade do ato a ser praticado, que, embora possível, afronta um dispositivo que nos é imposto e que não podemos deixar de observar.

Felizmente, bem ao contrário, ao Juiz Corregedor cabe a interpretação ampla das normas legais, de maneira benigna e humana, analisando cada caso concreto e decidindo de forma a acompanhar o dinamismo do direito e a evolução das necessidades sociais. Aliás, como diz Carlos Maximiliano: “Quanto melhor souber a jurisprudência adaptar o Direito vigente às circunstâncias mutáveis da vida, tanto menos necessário se tornará pôr em movimento a máquina de legislar. Até mesmo a norma defeituosa pode atingir seus fins, desde que seja inteligentemente aplicada” (“Hermenêutica e Aplica-

ção do Direito”, 9.^a ed., p. 61). Há magníficos exemplos a serem seguidos, neste particular, dados por juristas de escol, como o Des. José Carlos Ferreira de Oliveira, que no agravo de petição 239.019, decorrente de dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis de Tatuí, SP, que houve por bem recusar o registro de escritura de venda e compra em que compareceu um espólio vendendo sem alvará judicial, em flagrante afronta ao disposto no art. 992 do CPC, assim decidiu: “Destarte, não passaria de intolerável excrescência exigir-se novamente a lavratura de outra escritura, em tudo idêntica à de fls., tão-somente para que nela se transcrevesse um alvará, a esta altura, sem qualquer finalidade, apenas para cumprimento de mera formalidade, acarretando enormes gastos e dissabores às partes.” O Juiz Narciso Orlandi Neto, em sentença que o jornal “O Estado de S. Paulo” publicou, decidindo pelo registro de contratos de compromisso com transmissão do domínio nos termos dos arts. 27 e 41 da Lei 6.766/79 — assim concluiu: “Pode-se presumir, sem medo de errar, que todos os compromissos estejam quitados. Se, porventura, entenderem os loteadores que devam receber alguma importância dos adquirentes, que se utilizem das vias ordinárias. Esta solução, que não é jurídica, mas é justa, assenta melhor que a outra, isto é, a de remeter 200 famílias para postular seu direito na via jurisdicional”.

Há pouco, o Juiz José Renato Nalini, decidindo dúvida sobre “recibo de sinal”, título não elêncado no art. 167 da Lei 6.015/73, a qual pelo seu alto valor prático “O Estado de S. Paulo” publicou em sua edição de 19.8.84, pontificou: “Independentemente da forma que o título revestir, o acesso ao registro se prederá pela análise do conteúdo que contiver.” “Despicienda, por outro lado, a repetição formalística, com identidade de expressões, vírgulas e pontuação, da descrição do imóvel para ajustá-la como luva à contida na transcrição anterior.” A propósito, em São Paulo, não há serventuário que não conheça este texto do grande Juiz que foi Serpa Lopes: “Um princípio devem todos ter

em vista, quer Oficial de Registro quer o próprio Juiz: em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo do regime do Registro Imobiliário e participem dos seus benefícios" ("Tratado", II/346). Por derradeiro, conta Vicente Ráo em "O Direito e a Vida dos Direitos" I/3 que: "Julien Benda inicia seu libelo contra La Trahison des Clercs lembrando este episódio contado por Tolstoi: Era este celebrado autor russo oficial do exército quando, em uma marcha, viu um de seus colegas bater em um soldado que se afastara da fileira. Não tem vergonha em tratar por este modo um seu semelhante?

Você nunca leu os Evangelhos? — perguntou Tolstoi ao seu colega, que logo lhe respondeu: E você nunca leu os regulamentos militares?"

"Todos quantos quiserem regular o material, o temporal, pelo espiritual, sempre receberão esta resposta", diz Benda, acrescentando que, "apesar disto é de suma importância a existência de homens que se disponham a correr este risco." Particularmente os juristas, dá a entender o professor Ráo, devem enfileirar-se entre estes para serem realmente justos e colaborarem para constituir uma "coletividade melhor formada por seres melhores." Os Juizes citados souberam altaneiramente correr o risco de que fala Benda. Que sirvam de exemplo!

JETHER SOTTANO

DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA

Com a fixação do valor da UPC para o quarto trimestre deste ano em Cr\$ 17.867, está dispensado o preenchimento das Declarações sobre Operações Imobiliárias, destinadas à Secretaria da Receita Federal, sempre que o valor da alienação de imóvel com edificação seja inferior a 1.500 vezes aquela quantia, ou seja, Cr\$ 26.800.500.

IMPOSTO DE RENDA NA FONTE – DECLARAÇÃO MENSAL

A Secretaria da Receita Federal baixou a Instrução Normativa SRF-089, de 28.8.84 (íntegra no DO de 27.9.84), instituindo a Declaração do Imposto de Renda na Fonte — DIRF Mensal, a ser apresentada por quem tiver efetuado retenção de imposto de renda na

fonte, em 1983, em valor superior a cinco milhões de cruzeiros, ou, em qualquer mês de 1984, em valor superior a 100 ORTN.

Estão obrigadas à declaração também as pessoas físicas que paguem rendimentos a terceiros com retenção de imposto na fon-

te. A primeira DIRF Mensal será entregue até 10 de novembro próximo, com os dados correspondentes ao corrente mês de outubro. Todavia, a própria Instrução prevê que será elaborado Manual para orientação sobre o preenchimento dos impressos que serão utilizados para esse fim.



**INSTITUTO DO 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); 1º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 2º Secretário, Nélon Lobo (SP); 1º Tesoureiro, Claudio 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

OUTUBRO DE 1984 — N. 89

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.