



INTERAÇÃO COM A COMUNIDADE PODE ROMPER ISOLAMENTO DOS REGISTROS

Não é novidade para nenhum registrador que a sociedade brasileira em geral desconhece os fundamentos e a importância das nossas atividades. Todos sabem, também, que a consequência dessa desinformação é o desprezo por uma instituição prestigiada em outros países graças à segurança que oferece na prevenção de conflitos e litígios.

Nesta edição do Boletim do IRIB resolvemos refletir sobre esse fato de forma positiva, buscando saídas para o isolamento a que foi relegada a instituição do registro imobiliário no Brasil.

Como estabelecer uma comunicação interativa com a comunidade, de forma a conseguir mostrar os verdadeiros benefícios sociais proporcionados por atividades cuja razão de existir é assegurar direitos patrimoniais e prevenir conflitos?

Procuramos resposta para essa pergunta junto a profissionais diretamente envolvidos com a questão e montamos um painel de respeitáveis opiniões, que você confere a partir da página dois. Sem a pretensão de esgotar o assunto, até porque não foi possível ouvir todas as pessoas que gostaríamos, acreditamos que o importante é que a discussão está colocada no rumo que nos parece o mais acertado, ou seja, o da busca de interação com as instituições de formação acadêmica.

Chama atenção a unanimidade dos entrevistados em relação à necessidade de intercâmbio entre os registros e as universidades. Sem conhecer as respostas uns dos outros, todos percebem que os registros devem ir à academia: para

buscar o aperfeiçoamento técnico e acadêmico de seus profissionais e para levar o conhecimento das atividades registrárias aos futuros operadores jurídicos. Uma interação cada vez mais urgente para o estabelecimento do desejado diálogo com a comunidade.

O estudo e pesquisa de temas registraes, que o IRIB sempre estimulou e valorizou, pode sim nos tirar do isolamento, através do debate técnico com diferentes públicos, todos formadores de opinião, a respeito das nossas atividades.

E os mesmos fundamentos que nos levam até as instituições acadêmicas trazem de volta o embrião de uma Escola de Registradores. Sua existência se justifica pela dupla finalidade de formar profissionais mais capacitados para o exercício da nossa profissão e de informar tecnicamente o público externo, levando cursos de direito registral às universidades, por exemplo. Mais do que necessidade, a Escola começa a ser uma exigência que os registradores mais cedo ou mais tarde terão que encarar.

Participe deste debate, enviando a sua opinião sobre a reportagem – *Escola: a via da intercomunicação entre registros e comunidade* – e, principalmente, sobre a criação da Escola de Registradores. O IRIB precisa saber o que os principais interessados pensam a respeito do assunto.

Lincoln Bueno Alves
Presidente

e-mail: criaf1@francanet.com.br

ESCOLA: A VIA DA INTERCOMUNICAÇÃO ENTRE REGISTROS E COMUNIDADE

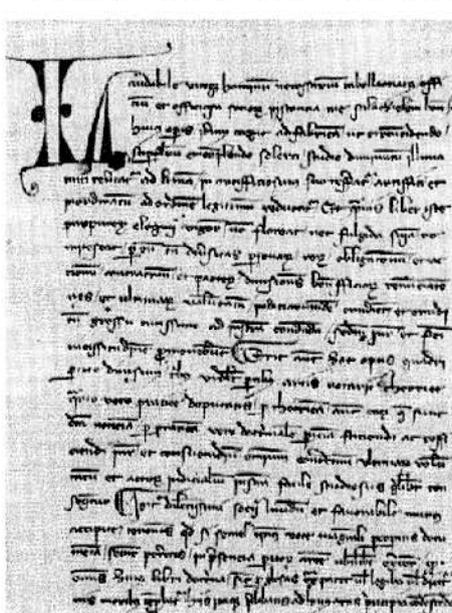


e um lado estão os notários – na sua lide diária de transformar a vontade dos contratantes em documentos jurídicos inatacáveis – e os registradores, guardiães da segurança jurídica do negócio realizado, zelando pelos direitos patrimoniais de toda a sociedade. Do outro lado está essa mesma sociedade, que utiliza os serviços notariais e de registro mas ignora o seu valor, por desconhecimento puro e simples ou total indiferença, sem imaginar que está fragilizando, assim, uma instituição destinada a proteger os seus próprios interesses. Separando os dois lados, o muro da desinformação, da estigmatização, do preconceito e do bloqueio à comunicação, representado pelos formadores de opinião, com a preponderância praticamente absoluta da imprensa nesse grupo. Encontrar interlocutores capacitados para o debate institucional parece ser o grande desafio de notários e registradores.



Mas onde estará a ponte capaz de ultrapassar esse longo muro e aproximar os registros da comunidade? Para responder a essa questão nossa reportagem conversou com notários, registradores e seus funcionários, juristas, educadores e advogados.

Os entrevistados têm em comum uma certeza: a formação acadêmica e o intercâmbio de idéias com a universidade são vitais para a sobrevivência institucional dos registros e das notas.



Manuscrito *Ars Notarie*, de Salatiel Bonaniense — Professor e Doutor Notarial em Bolonha (séc. XIV)

E mais do que isso: a valorização conceitual e de serviços notariais e registrais passa pela cátedra do professor, um veículo de comunicação indispensável para se atingir o grupo de formadores de opinião que mais interessa à instituição: o dos operadores jurídicos.

A visão do jurista aliada à experiência do professor

O juiz Ricardo Henry Marques Dip, do Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo,

já atuou também na Primeira Vara de Registros Públicos e na Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. Como grande e reconhecido estudioso dos registros públicos que é, produziu dezenas de trabalhos, que foram apresentados em congressos ou publicados.

Essa vivência, somada à prática de 25 anos como professor universitário, permitiu-lhe analisar a questão da utilidade da educação formal para quem desempenha funções meramente técnicas ou práticas. “Descobri, por exemplo, que freqüentemente os policiais e investigadores de polícia não são bons alunos de direito penal. É comum encontrar escreventes de ofício judicial que não vão bem em processo civil. E coisas assim



dramáticas: oficial de Justiça, que cumpre mandado, não sabe escrever sobre mandado. Outro, expede as cartas precatórias e não sabe escrever sobre precatório.”

Observando que a ocorrência desses fatos não era ocasional, o professor Dip observou também que esses profissionais sabiam fazer mas eram incapazes de teorizar justamente sobre aquilo que mais faziam. E explica que a razão disso é que os técnicos não param para pensar na própria atividade, por isso a técnica não evolui.

“A técnica só pode evoluir no dia em que for racionalizada, que é o passo para a ciência. O técnico (escrevente ou auxiliar) tem a vivência do registro e uma visão técnica de longo alcance, mas ele pode avançar mais ainda e ter uma visão científica, uma visão prudencial e, se possível, uma visão até filosófica. E essas visões ganham em profundidade porque proporcionam mais do que a simples visão do registro, proporcionam a visão de conjunto do direito. A partir daí, o técnico é capaz de aprofundar cada passo que dá, ele sabe o que está fazendo de maneira melhor. E ao saber isso, aqui vem o ponto fundamental, ele salva a teleologia do registro, ou seja, ele não perde de vista qual é a finalidade do registro”, afirma o professor.

Ao atingir um novo nível de inteligibilidade do que faz, o técnico terá condições de se perguntar: “será que este modo de fazer vai atingir a finalidade do registro?”, e de pensar, “se eu fizer de outro modo posso atingir a

finalidade do registro.”

O professor Dip é categórico: “Se a pessoa que lida diariamente com a técnica tivesse a parte científica para fundamentar o que faz, levaria muito mais longe os resultados.”

Escola de Registradores

Já que a técnica não evolui por si própria, ela tem que receber um aporte de fora. O jurista/professor entende que a referência acadêmica, que falta aos técnicos dos serviços registrais e que deixa a prática sem fundamentação, poderia ser oferecida por uma Escola de Registradores. A escola poderia oferecer treinamento de pessoal para os cartórios. “Mas sem perder a referência acadêmica”, alerta.

Na experiente opinião do professor, a evolução intuitiva, hoje dependente da potencialidade e do talento de cada um, pode ser substituída por um estudo orientado que permita aumentar o grupo de pessoas capazes de uma racionalização sobre as atividades meramente técnicas. E dá um exemplo: a técnica para se fazer uma matrícula não evolui sem a racionalização. O meio para se chegar à racionalização pode ser individual e penoso, alcançando resultados limitados, ou pode ser orientado didaticamente para que todos possam contribuir com a evolução.

Mas a Escola de Registradores pode fazer mais do que isso.

Aprimoramento e informação

A visão do professor Dip a respeito da razão de existir de uma Escola de Registradores é completa e abrangente. Ao lado dos cursos técnicos e teóricos, ele acredita nos cursos abertos ao público como forma de reverter a imagem que hoje têm os formadores de opinião a respeito dos registros.

“Eu vejo a Escola voltada a duas direções fundamentais”, diz. “1) Aprimoramento dos registradores, dos notários e de seus prepostos. Um aprimoramento não só técnico, mas também acadêmico, sem prejuízo de que se possa ensinar a fazer. 2) Penso também que é indispensável um curso aberto à comunidade porque é preciso vencer a imagem negativa que tem a opinião pública a

respeito dos registros e das notas. E o método mais propício para vencer esse fato está justamente nessa indicação: aprimoramento dos serviços aliada à informação. Essa comunicação tem que ser feita aos operadores jurídicos, ou seja, aos alunos das faculdades de direito e aos advogados com interesse



em frequentar cursos de especialização, para que tenham idéia da riqueza conceitual e da riqueza dos serviços prestados.”

Nutrir a comunidade de conhecimentos notariais e registrais também contribui para o aprimoramento dos serviços, através de um fluxo extremamente positivo e dinâmico. “Melhorar a demanda é melhorar o serviço porque melhor será a solicitação e a exigência.”

O intercâmbio com a comunidade passou a ser essencial. “Hoje a instituição está sendo tão atacada que o registrador e o notário estão sentindo cada vez mais essa necessidade de comunicação com o público externo aos registros.”

“Se a comunicação está difícil, em função do bloqueio que existe entre o registrador/notário e a comunidade, representado por uma imprensa desinformada e preconceituosa, a escola pode funcionar também como uma ponte entre os registros e a comunidade”, lembra o professor Ricardo Dip.

Carência e receptividade às informações

A preocupação do educador com a carência de informações na área dos registros não é nova. No final dos anos 80, em parceria com o então professor das Faculdades Metropolitanas Unidas, Marival Jordão, realizou o primeiro curso de Direito Registral Imobiliário na própria FMU.

“No final de 1996, resolvi fazer ‘um dia de registro’ na Universidade Paulista – UNIP de Alphaville (SP), onde sou professor. Com a colaboração das entidades de classe dos registradores e de outros juizes, amigos meus, foram montados cartórios dentro da universidade. Quatrocentos alunos da faculdade de direito circularam entre as diferentes salas, a cada 45 minutos, e viram uma amostra grátis dos serviços notariais e de registro.

O sucesso foi tanto que começaram a ser cobradas novas realizações na área de registro.”

O professor Dip percebeu, então, que o desconhecimento da matéria registral não se devia à falta de interesse, mas apenas à carência de informações nas faculdades: “É preciso dizer para a moçada que existe uma disciplina chamada Direito Registral e uma disciplina chamada Direito Notarial.”

Em 1997, perseguindo esse objetivo e formando parceria com o registrador Sérgio Jacomino e com os juizes Koitsi Chicuta e Vicente de Abreu Amadei, o professor Ricardo Dip conseguiu realizar o primeiro curso de extensão universitária *lato sensu* sobre direito registral imobiliário na UNIP Alphaville, denominado Curso Gilberto Valente da Silva, “numa justa homenagem ao profundo conhecedor da prática registral imobiliária que o Brasil todo admira”, diz.

A preocupação com uma metodologia dirigida aos alunos mostrou ser acertada. A utilização de linguagem simples, procurando tornar clara uma matéria pouco conhecida, e a demonstração prática do que era visto em sala de aula, com visitas dos participantes aos registros de imóveis, deu bons resultados. “Tenho



Rolandino de'Passageri (1215 (?) — 1300), Mestre dos Notários, autor da *Summa Totius Artis Notarie*.

três alunos querendo fazer monografias sobre direito registral. É uma conquista”, comemora o professor.

No ano passado, o mesmo grupo coordenado pelo professor Ricardo Dip levou a experiência à Universidade de Franca – UNIFRAN e à Universidade de Araraquara – UNIARA, ambas no Interior paulista. O público era formado principalmente por alunos da pós-graduação. Os resultados foram igualmente satisfatórios e, na avaliação do professor Dip, o nível científico foi sendo aperfeiçoado a cada curso.

A notável receptividade aos cursos de Direito Registral pode ser comprovada pelas trezentas inscrições na UNIP Alphaville, sendo que na UNIARA o número de interessados excedeu ao previsto e tiveram que recusar inscrições e, na UNIFRAN, já se pensa em fazer um segundo curso.

E a cadeira de Direito Notarial/Registral? Só será instituída quando houver demanda, acredita o professor Dip. E o caminho para essa demanda é a comunicação desde o curso secundário. “Os alunos devem ter idéia clara a respeito da existência dessas disciplinas na área do direito.”



De volta à Escola

“O mais interessante”, comenta o professor, “é que nos testes aplicados, saíram-se melhor os acadêmicos do que os escreventes e oficiais. A razão é que o tipo de saber era outro. Os oficiais e escreventes têm uma visão prática muito boa. Mas na hora de mudar a referência de saber, aparecem as dificuldades. Isso é que é necessário atacar para aproveitar esse potencial. Não sabe explorar o potencial do próprio conhecimento que possui quem não consegue mudar o nível de inteligibilidade.”

Voltamos, assim, à necessidade da Escola de Registradores, que pode formar melhores técnicos, suprir as carências de formação de quem já atua na área e atender a necessidade de comunicação com o público externo aos registros.

DESMISTIFICAR E INTEGRAR

Desmistificar as atividades notariais e de registro e integrar notários e registradores com a comunidade usuária de seus serviços é preocupação também do tabelião José Flávio Bueno Fischer de Novo Ham-

burgo, RS. Em 1991, ele já apresentava o tema “Notários e Registradores - uma Visão Integrada”, no XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Maceió. O trabalho foi publicado pela revista Estudos Jurídicos, editada pela Universidade do Rio dos Sinos - UNISINOS, de São Leopoldo, RS, e está disponível no *site* www.tabelionatofischer.com.br. (Os interessados que não têm acesso à Internet podem solicitar cópia do texto ao IRIB.)

Apaixonado pela matéria notarial e registral, há mais de dez anos Fischer concluiu seu mestrado em direito civil sobre o tema Coisas, na UNISINOS, a mesma universidade onde prestou concurso público para a cadeira de registros públicos, e onde lecionou durante sete anos, pedindo afastamento apenas para poder atender os compromissos das presidências do Colégio Notarial do Brasil e do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil. Ele conta que foi incentivado pelo criador da cadeira, desembargador Décio Antônio Erpen, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, para ser seu sucessor.

Mesmo sendo uma cadeira optativa, que o aluno pode escolher entre dez oferecidas, o interesse crescente pela disciplina de registros públicos obrigou à formação de duas turmas.

Assim como em São Paulo, a experiência de complementar as aulas teóricas com a prática das visitas dos alunos aos cartórios foi muito bem sucedida na UNISINOS. Introduzida pelo Desembargador Erpen, a iniciativa foi mantida por Fischer graças ao sucesso junto aos alunos. “Até hoje, sou muito procurado por ex-alunos, advogados e outros profissionais do direito cada vez mais interessados na matéria”, declara. “Pude constatar o real interesse que existe pelos registros e notas na faculdade de direito não só pela participação dos alunos, mas também pelas seguidas homenagens prestadas ao professor de uma matéria optativa.”

Fischer conta que hoje a responsável pela cadeira de registros públicos da UNISINOS é a professora Tânia Mezzani, outra registradora/tabeliã substituta (Montenegro, RS).

Fiel ao objetivo da intercomunicação entre

o notário/registrador e a comunidade, e acreditando na atualização de conhecimentos como ferramenta cotidiana do trabalho dos registros e notas, o tabelião participa de cursos, apresentando trabalhos e conferências em congressos nacionais e internacionais da classe ou de outros grupos profissionais. Recentemente, proferiu palestra no Ciclo de Atualização Profissional para Corretores de Imóveis, em Porto Alegre, evento que reuniu arquitetos, engenheiros, tabeliões e registradores. Em outubro/98, apresentou o trabalho Deontologia Notarial, no Congresso da União Internacional do Notariado Latino, em Buenos Aires.

Cursos no Sul

O tabelião Flávio Fischer informa que não é comum a cadeira de registros públicos nas faculdades gaúchas: “Sei apenas da UNISINOS”, diz. E completa: “A cadeira de direito notarial nas Faculdades Integradas do Instituto Ritter dos Reis, em Canoas, RS, foi criada por iniciativa do colega tabelião/registrador Eduardo Antpack (1º Tabelionato de Canoas) e já existe há mais de 20 anos.”

Existem também os Cursos de Atualização Notarial e Registral promovidos pela Forum - Núcleo de Aperfeiçoamento Profissional, em Porto Alegre, sob coordenação de outro colega, Ayrtton Bernardes de Carvalho Filho, tabelião substituto (1º Tabelionato de Porto Alegre), dos quais Fischer também participa como professor. Esse mesmo curso está sendo ministrado na Universidade de Caxias-RS, e há convite para parcerias com a Universidade de Pelotas, de Passo Fundo e PUC de Porto Alegre.

INTERLIGAÇÃO ENTRE ESCOLA E REALIDADE É ESSENCIAL

O professor de direito notarial e registral da Universidade São Judas Tadeu, uma das três universidades brasileiras onde encontramos a disciplina no currículo mínimo obrigatório dos alunos da faculdade de direito (veja o quadro), é o juiz Luís Mário Galbetti, titular da 33ª Vara Cível do Fórum Central da cidade de São Paulo e assessor da 3ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça de São Paulo. Entre 1994 e 1998, atuou tam-

bém na 1ª Vara de Registros Públicos. Mestre em direito comparado pela “Samford University”, no Alabama, Estados Unidos, e doutorando em direito comercial, na Universidade de São Paulo – USP, o juiz/professor Galbetti utiliza todas as “ferramentas” teóricas e práticas que acumulou nesse percurso para tornar mais eficaz a sua pedagogia. “A cadeira de direito notarial e registral da Universidade São Judas está afeiçãoada à atividade prática do profissional de registros e notas, permitindo o entrelaçamento de todos os ramos do direito e o conhecimento específico sobre cada um dos serviços delegados extrajudiciais”, conta.

O professor define como “muito gratificante” a experiência de levar um pouco de prática ao estudante de direito, que durante todo o curso recebe muito mais carga conceitual, uma vez que o currículo tradicional não incentiva a abordagem prática. “A matéria de direito notarial e registral permite uma revisão geral de todos os institutos do direito civil: direitos da pessoa, família, sucessões, obrigações, contratos, direito das coisas. E a visão específica de cada um dos serviços extrajudiciais é igualmente necessária ao profissional do direito, que deverá lidar com eles diariamente.”



Para o professor Galbetti não faz sentido que o curso de direito permaneça restrito ao estudo dos doutrinadores clássicos. “É preciso mais”, afirma. “É preciso incentivar a reflexão sobre esses textos, segundo a nossa realidade, até para incentivar as mudanças necessárias. É preciso incentivar a prática e o juízo de valor sobre as circunstâncias que o profissional de direito encontrará no dia-a-dia.”

Desempenho profissional requer armas adequadas

Em seu curso de direito notarial e registral, o professor Galbetti privilegia a análise de escrituras públicas, compromissos de compra e venda, requisitos para a transmissão de direitos, enfim, procura proporcionar as armas com as quais os alunos terão condições de enfrentar a vida profissional. “Isto que eu costumo chamar de ‘ajuste fino’, o resgate de toda a carga conceitual praticamente despejada sobre eles durante cinco anos.”

Uma vez que as diversas áreas do direito

não são estanques e isoladas umas das outras, “mostrar ao aluno a interligação que há entre elas permite seu aprimoramento técnico-teórico. O resultado é um profissional mais adaptado às necessidades mercadológicas e mais preparado para o seu próprio desenvolvimento.”

Essa pedagogia, aliando teoria e prática dos registros, tem demonstrado atender o que o professor detecta como expectativa da maioria dos alunos em relação à faculdade de direito. “A participação acadêmica é tão intensa que sou constantemente procurado por alunos dos primeiros anos, com os quais ainda não tive contato, interessados em orientação para trabalhos acadêmicos em direito registral imobiliário. Eles já reconhecem, apenas por informações de outros estudantes, a importância dessa área para quem pretende advogar na área cível”.

Formação acadêmica e prática registral devem andar juntas

Além da cadeira de direito notarial e registral na graduação do curso de direito, a Universidade São Judas oferece um curso de extensão em direito registral imobiliário, criado pelo professor Galbetti com o objetivo de abrir um espaço para discussão de temas específicos da área.

Realizado duas vezes por ano, esse curso é procurado por estudantes e advogados para complementação do currículo acadêmico e, principalmente, por tabeliães, oficiais de registros, escreventes e advogados interessados em reciclagem profissional. A tônica do curso, segundo o professor Galbetti, é trazer notários, registradores e advogados especializados em direito registral para proferir palestras e debater os temas relativos à área. “A formação acadêmica que não ignore as instituições notariais e de registro contribuirá para que esses temas, intimamente ligados a todas as áreas do direito civil, possam ter desenvolvimento doutrinário e conceitual sem se afastar da realidade”, diz. O resultado da introdução desse tipo de estudo nas faculdades de direito será “uma melhor compreensão a respeito da existência dos serviços extrajudiciais, afastando a pecha cartorial, no sentido mais estigmatizado da palavra, para

prestigiar o aprofundamento das questões notário-registrárias.”

Do outro lado da mesma moeda dessa inter-relação está “a contribuição que notários e registradores podem dar ao estudo acadêmico, através da busca permanente de integração e atualização”. O professor Galbetti pensa que a promoção de cursos e simpósios integrados às universidades é um meio de levar o conhecimento da matéria registral para público externo aos registros e, ao mesmo tempo, desenvolver e aprimorar os titulares dos serviços e seus funcionários. E conclui, com outra sugestão:  “Podem ainda os notários e registradores incentivar a publicação de trabalhos próprios, ou de seus prepostos, com prêmios aos melhores deles, engrandecendo a contribuição doutrinária, que por certo alcançará os bancos acadêmicos, realimentando o ciclo de aperfeiçoamento dos institutos e profissionais dessa área tão importante.”

DIREITO REGISTRAL GANHA FORÇA

“O Direito Registral Imobiliário, como disciplina autônoma, vem ganhando força no Brasil e no exterior”, afirma o advogado Frederico Henrique Viegas de Lima. Professor Adjunto de Direito Civil na Universidade de Brasília – UnB, com aulas na graduação e no mestrado, e Vice-Diretor da Faculdade de Direito, ele acredita que a introdução do estudo do direito registral nas universidades brasileiras poderá contribuir para uma maior profissionalização dos registradores. Ao mesmo tempo, as universidades podem tornar-se “celeiros de novos profissionais da área”.

Para o professor Frederico, é essencial a criação de uma disciplina específica nas faculdades de direito, ainda que optativa, para dar aos alunos a oportunidade de conhecer o direito registral e notarial. “Na Unb, já elaboramos um programa para o lançamento da cadeira de Direito Notarial e Registral. Falta somente a aprovação pelo Conselho da Universidade para que possa ser oferecida como matéria optativa, o que deve ocorrer ainda em 1999”, declara.

Outra iniciativa da UnB é um centro de estudos sobre direito registral e notarial, que estará

pronto ainda neste semestre. “Para isso, esperamos contar com a participação da Universidade Estadual do Rio de Janeiro – UERJ, conforme intercâmbio estabelecido em acordo de intenções assinado com o professor civilista Gustavo Tepedino, Diretor da Faculdade de Direito.”

Hoje, o quase total desconhecimento dos operadores de direito a respeito do tema faz com que o universo de interessados em estudos de pós-graduação também seja reduzido, em geral limitado aos profissionais ligados aos Serviços Registrais. O professor Frederico é orientador de uma monografia sobre os princípios registrários que está para ser

defendida na Universidade Estadual Paulista – UNESP.

Em meio a tanta carência informativa, o professor Frederico Viegas faz o que pode para divulgar o direito registral. “Tenho realizado conferências no Brasil e no exterior, principalmente nos Congressos e Encontros do IRIB e do Centro Internacional de Derecho Registral – CINDER. Além disso, ministro aulas em cursos de pós-graduação *lato sensu*, em diversas universidades do país, quando sempre é possível abordar matérias e temas registrários.”

OS REGISTROS NA ESCOLA

Muitos notários, registradores, escreventes e auxiliares já descobriram a veracidade das afirmações encontradas nesta reportagem: o intercâmbio entre a universidade e os registros é inevitável. De um lado, para o aprimoramento desses profissionais do direito e de outro, para a comunicação conceitual dos registros e das notas a novos e diferentes públicos.

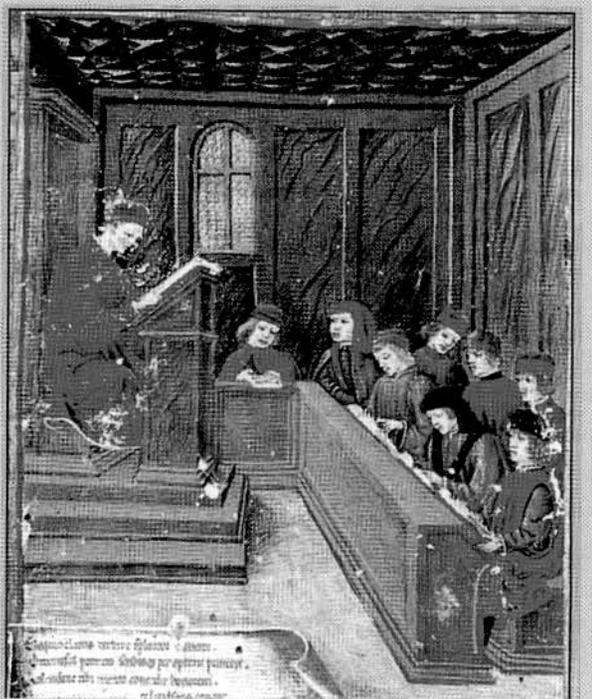
Muitos notários, registradores, escreventes e auxiliares já foram à universidade: 1) para buscar o aperfeiçoamento dos seus estudos em cursos de pós-graduação; 2) para levar ao público universitário dos futuros operadores jurídicos o conhecimento a respeito dos registros e das notas.

“Penso que a restauração e a consolidação do prestígio da atividade notarial e registral exige a participação de seus integrantes nas discussões dos temas jurídicos que envolvem direta ou indiretamente a atividade, incluindo a participação acadêmica”, diz Flauzilino Araújo dos Santos, Oficial de Registro de Imóveis/RTD e Tabelião de Protestos de Pedreira, SP.

A carreira de Flauzilino começou em 1969, quando começou a trabalhar como auxiliar no Cartório de Registro Civil e Anexos de Teodoro Sampaio, SP. De lá para cá, sua evolução profissio-

nal foi acompanhada pela evolução nos estudos acadêmicos. Bacharel em Direito desde 1980, pela Faculdade de Direito de Presidente Prudente, Flauzilino iniciou seu mestrado em direito público na PUC-SP.

Interrompido em função das seguidas mudanças de cidade a que o registrador esteve obrigado, o curso de pós-graduação foi retomado na área de direito civil, na Universidade Paulista – UNIP de Campinas, SP. Atualmente, Flauzilino



Escola de Notariado de Bolonha: marco da civilização européia medieval e da origem do notariado latino, tendo Rolandino como seu expoente máximo

conclui os créditos exigidos para a defesa de tese, marcada para o primeiro semestre do ano que vem. Ao mesmo tempo, é professor de direito civil na mesma universidade.

O Registro da Penhora do Bem Imóvel é o tema do seu trabalho de pós-graduação. “A escolha do assunto objetiva o melhor exercício de minhas atividades profissionais e o desenvolvimento de estudos de interesse da própria área de registros.” Afinal, em trinta anos de exercício profissional como tabelião de notas e oficial de registro de imóveis, Flauzilino assegura que vivenciou “situações concretas em que a desejada e proclamada ‘segurança jurídica’ tem se constituído em letra morta. Muitos adquirentes de imóveis são surpreendidos por decretos judiciais de aquisição em fraude de execução, em evidente desprestígio ao tráfego imobiliário do país e aos institutos de direito que o informam.”

Não é trabalhoso exercer a profissão de notário/registrador junto com a de professor e, ainda, dedicar-se aos estudos da pós-graduação e defesa de tese? “Embora seja mais cômoda, a posição de mero espectador não tem dado grandes resultados”, responde Flauzilino.

Registros podem apoiar estudo e pesquisa

Renata Braz de Faria e Tânia Corrêa de Andrade trabalham no 2º Registro de Imóveis/RTD e Tabelionato de Protestos de Franca, SP. Renata é escrevente substituta da área de análise de títulos e Tânia é escrevente no Registro de Títulos e Documentos. As duas fazem curso de pós-graduação na Universidade Estadual Paulista – UNESP. Ambas estão em fase de conclusão dos créditos e preparação para a defesa de tese. Mera coincidência?

“A idéia da minha especialização surgiu com a necessidade de levar adiante um projeto do registrador para que o serviço prestado ao público seja altamente técnico. Por isso, um dos requisitos básicos para admissão de funcionários nesta serventia é que o candidato seja bacharel ou esteja cursando direito. Os bacharéis, como a maioria dos escreventes e auxiliares, são incentivados a seguir estudos com uma especialização na sua área de trabalho”, conta Renata. “O

meu tema, por exemplo, trata das servidões. Meu interesse pela pesquisa do instituto nasceu da convivência diária com os inúmeros problemas e dificuldades que os profissionais do direito encontram ao tentar registrar um título, especialmente em função da antigüidade.”

“Contamos com um programa de incentivo à pesquisa e ao conhecimento na nossa área de trabalho”, completa Tânia. “Além do apoio para a realização de cursos de graduação e pós-graduação na área do direito, os funcionários são incentivados a participar de eventos na área registral. Temos flexibilidade de horários, o que facilita o acompanhamento de cursos, estágios e outras atividades ligadas ao conhecimento científico”.

Tânia informa que o 2º RI de Franca possui uma excelente biblioteca, que ela tem utilizado para a pesquisa de sua dissertação. O tema do trabalho – Registros Públicos e Segurança Jurídica: uma Necessidade Social – surgiu ligado à sua atuação profissional, “a partir da verificação da relevância dos registros públicos para a prevenção de conflitos na área jurisdicional”.

Renata e Tânia já participaram de vários congressos de registros públicos, nacionais e internacionais. No XIII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral (Panamá/98), Tânia apresentou o trabalho Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins, desenvolvido em conjunto com Renata e com o registrador Sérgio Jacomino.

Sanção acadêmica vai valorizar registros e notas

“É preciso dizer, numa linguagem técnica e erudita, o que qualquer tabelião ou registrador sabe há muitos séculos: somos agentes da segurança jurídica. É preciso que essa afirmação positiva seja sancionada academicamente”.

A manifestação é do registrador Sérgio Jacomino (2º RI e Anexos/Franca, SP). Ao se dar conta de que já dedicou trinta anos de sua vida à carreira cartorária, tendo começado, ainda menino, em 1969, como *office-boy* na 4ª Vara Distrital de Santana, capital de São Paulo, comenta: “acho que é monomania”.

Registrador concursado pelo Tribunal de Jus-

tiça de São Paulo, Jacomino foi escrevente durante dezoito anos e afirma que sempre perseguiu o aprofundamento de seus conhecimentos. “Ainda como escrevente em São Bernardo, SP, decidi que era melhor que convergissem os interesses acadêmicos e profissionais e fui fazer curso de mestrado da PUCSP, na área de Direito Urbanístico. Depois, com a aprovação no concurso, fui para o Interior de São Paulo e interrompi a pós-graduação, que retomei em 1994, na Universidade Estadual Paulista – UNESP.

Concluídos os créditos, o registrador prepara-se para defender tese sobre o tema da Qualificação Registral, na área do direito civil. Ele acredita que os estudos acadêmicos podem ajudar a explicitar a característica básica das notas e registros como atividades fundamentais à prevenção de conflitos jurídicos na nossa sociedade. “O prestígio e o respeito profissional de notários e registradores mundo afora indicam a importância de suas funções”, diz. “No Brasil, os mecanismos preventivos de conflitos são pouco valorizados e explicam o acanhado desenvolvimento das instituições notariais e de registro. Parece que nos preocupa mais a patologia das relações jurídicas do que a sua profilaxia.”

Para Jacomino, a introdução do estudo do direito notarial e registral nas faculdades brasileiras acabará por se impor como decorrência natural do desenvolvimento das ciências jurídicas. A própria necessidade social dessas atividades vai obrigar as universidades a um novo enfoque acadêmico, “que possa abarcar os fenômenos jurídicos sem a valorização excessiva dos remédios tra-

dicionais para minorar aquilo que alguém já chamou de ‘explosão litigiosa da sociedade brasileira’”.

A instauração de um novo modelo jurídico de fortalecimento dos mecanismos preventivos de conflitos tem benefícios sociais evidentes: contra a falta de médicos, de hospitais e de recursos, o mais desejável é a ausência de doentes. Notários e registradores podem contribuir com o estudo acadêmico e científico que vai escancarar essa verdade irrefutável e trazer credibilidade à instituição: “Os notários são os profissionais do direito que recolhem dos fatos sociais os elementos para sua estruturação jurídica. Material para pesquisa não lhes faltará. O mesmo se pode dizer dos registradores, artífices da segurança jurídica, cujo mister é pouquíssimo explorado academicamente”.

Sobre a experiência de levar os registros às faculdades de direito, integrando o grupo coordenado pelo juiz Ricardo Dip, que realizou cursos de direito registral em universidades paulistas, Sérgio Jacomino relata: “Os alunos tiveram a oportunidade de avaliar a importância dos registros e notas brasileiros e de confrontar as idéias reacionárias que se veiculam na imprensa com os verdadeiros fundamentos dessas atividades.” E conclui, otimista, graças aos resultados obtidos: “O sucesso da iniciativa, que se deve ao tirocínio acadêmico de Ricardo Dip, está a indicar que o caminho para a difusão acadêmica do direito registral e notarial pode se dar igualmente pela via da pós-graduação. Em todos esses cursos a procura surpreendeu os organizadores.”

A PALAVRA DA ANOREG-BR

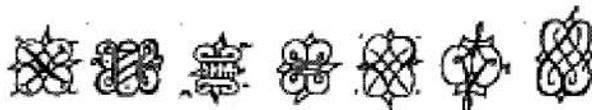
A presidente da ANOREG-BR, Léa Emília Braune Portugal, também valoriza a formação acadêmica para notários/registradores e vê como “importantíssima” a inclusão das cadeiras de direito notarial e direito registral nas faculdades brasileiras. Ela acredita que a experiência europeia da formação de núcleos de estudos do direito notarial/registral, no meio acadêmico, pode ser um bom início para um país com as dimensões do Brasil. Quanto à criação das cadeiras de direito notarial e direito registral, afirma: “A ANOREG-BR já tem um projeto, que está tentando apresentar ao Ministério da Educação, com a proposta de criação dessas cadeiras como matérias opcionais nas faculdades de direito.”

CURSOS DE DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

Universidade São Judas Tadeu	1. Bacharelado em Direito: Cadeira de Direito Notarial e Registral (obrigatória) 2. Extensão: Direito Registral Imobiliário	www.saojudas.br
Universidade Federal do Ceará	Bacharelado em Direito: Cadeira de Direito Imobiliário (obrigatória)	http://elis.npd.ufc.br/geral/ufcframe.htm
Faculdades Integradas Instituto Ritter Reis — Canoas, RS	Bacharelado em Direito: Cadeira de Direito Notarial (obrigatória)	www.ritterdosreis.tche.br
Universidade do Rio dos Sinos — São Leopoldo, RS	Bacharelado em Direito: Cadeira de Registros Públicos (opcional)	www.unisinos.tche.br
Forum — Núcleo de Aperfeiçoamento Profissional	Curso de Atualização na Área Notarial	fischer@tabelionatofischer.com.br

ENTREVISTADOS

Frederico Henrique Viegas de Lima	Advogado e Professor da UnB, Brasília, DF	fhviegas@zaz.com.br
Flauzilino Araújo dos Santos	Registrador e Professor da UNIP — Campinas, SP	flau@correionet.com.br
José Flávio Bueno Fischer	Notário e Professor da UNISINOS — São Leopoldo, RS	fischer@tabelionatofischer.com.br
Léa Emília Braune Portugal	Registradora e presidente da ANOREG-BR	leaportugal@pobox.com
Luís Mário Galbetti	Juiz e Professor da Universidade S. Judas Tadeu — São Paulo, SP	galbetti@uol.com.br
Renata Braz de Faria	Escrevente/2º RI — Franca, SP	renatabr@francanet.com.br
Ricardo Henry Marques Dip	Juiz e Professor na UNIP Alphaville — São Paulo, SP	rdip@uol.com.br
Sérgio Jacomino	Registrador e Professor na UNESP — Franca, SP	jacomino@registral.com.br
Tânia Corrêa de Andrade	Escrevente/2º RI — Franca, SP	tdpj@registral.com.br



Sinais dos notários: criados no século XII, para identificar o notário e evitar falsificações. (María José Justo Martín, *Inventario de Protocolos Notariales La Coruña: 1563-1894*, Archivo Histórico de Protocolos Ilustre Colegio Notarial de La Coruña.)

Região Brasil

Região Brasil é o espaço reservado para as notícias regionais. Envie, ao vice-presidente do seu Estado, ou à secretaria do IRIB, providimentos da Corregedoria Geral da Justiça, decisões do Tribunal de Justiça, notícias sobre reuniões e debates com os colegas e qualquer outra notícia que considerar interessante para publicação.

Santa Catarina

Nossa colega Gleci Palma Ribeiro, de Florianópolis, enviou dois providimentos da Corregedoria Geral de Santa Catarina, que estão orientando as atividades dos registradores no Estado.

1. Extravio de folhas originais

O provimento nº 27/99, de 7 de abril de 1999, assinado pelo Corregedor Geral de Santa Catarina, desembargador Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho, altera provimento anterior (nº 25/99), que “disciplina o procedimento a ser adotado nos Serviços Registrais quanto à organização, manutenção e segurança do sistema de folhas soltas ou fichas de matrículas, registros e averbações ...”, atendendo a sugestão do Colégio Registral de Santa Catarina. Assim, o artigo 1º *caput* do provimento nº 25/99 foi alterado para a seguinte redação:

“Art. 1º - Para possibilitar a reprodução de todos os atos registrais efetivados, no caso de extravios de folhas originais, os Oficiais do Registro de Imóveis são obrigados a organizar e manter, em arquivo adequado, todas as segundas vias de qualquer ato registral realizado – matrícula, registros e averbações – juntamente com todos os documentos referentes a cada matrícula, *quando oriundo de instrumento particular.*”

2. Impugnação de valor atribuído a imóvel

Com o objetivo de esclarecer “eventuais dúvidas interpretativas acerca do procedimento nas impugnações”, e considerando o Rendimento de Custas e Emolumentos do Estado e a legislação pertinente, a mesma Corregedoria Geral de Santa Catarina baixou o provimento nº 14/99, determinando:

“Art. 1º - Pode o Notário ou Registrador, impugnar o valor atribuído a imóvel constante de Escritura Pública, contratos ou outros títulos que versem sobre a transmissão de domínio, quando a quantia estimada pela parte, na ausência dos indicadores referidos no *caput* do artigo 16 da Lei Complementar nº 156, de 15 de maio de 1997, com redação dada pela Lei Complementar nº 161, de 23 de dezembro de 1997, ou na hipótese de se encontrarem esses indicadores em dissonância com o valor real de mercado do bem ou do negócio.

Art. 2º - Recomendar aos Exmos. Srs. Juízes de Direito com competência em registros públicos, havendo privativo, ou ao Diretor do Foro, notários e registradores que adotem o seguinte procedimento:

Região Brasil

- a) O Notário ou registrador apresentará requerimento ao Juiz competente, contendo exposição do fato e os fundamentos do pedido.
- b) O Notário ou Registrador, ao deflagrar a impugnação, intimará o interessado por carta registrada (AR) ou outro meio autorizado em lei, acompanhada de cópia da petição inicial com data do protocolo mecânico e da indispensável advertência que poderá respondê-la em Juízo no prazo de 10 (dez) dias (Anexo I);
- c) Nos autos deverá ser anexado à petição inicial documento comprobatório da intimação do impugnado;
- d) O prazo para manifestação do impugnado fluirá a partir da data da juntada do comprovante de intimação;
- e) Recebida ou não a manifestação da parte interessada, o Magistrado designará avaliador judicial que, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas apresentará o laudo fixando o valor do imóvel;
- f) Após, será dado vista ao Ministério Público;
- g) O Magistrado poderá considerar em seu pronunciamento o disposto no art. 436 do Código de Processo Civil;
- h) No prazo de 10 (dez) dias, o Magistrado julgará a impugnação, não sendo, porém, obrigado a observar critério de legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que reputar mais conveniente ou oportuna (*ex vi* do art. 1109 do Código Processo Cível).
- i) Julgada procedente a impugnação, cabe ao notário ou registrador recolher a diferença constatada ao Fundo de Reparcelamento do Judiciário.
- j) A sentença condenará o vencido nas custas e despesas do incidente.
- k) Da sentença caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias, dirigido ao Conselho da Magistratura no efeito devolutivo.

Paraná: legalidade da MP 1.635

Decisão da Corregedoria do Foro Extrajudicial da Comarca de Londrina, datada de 13/11/98 e enviada

da pelo Colega José Augusto Alves Pinto, relativa aos autos do processo nº 1.206/98, trata da “viabilidade legal da vigência da MP 1.635, especialmente em seu art. 23, que estabelece normas gerais de cobrança de taxas e emolumentos nos registros de contratos de financiamento, no caso da alínea ‘a’ em programas custeados pelo FGTS, e no caso da alínea ‘b’, no caso dos demais contratos pactuados no âmbito do SFH”.

O Juiz de Direito, Marco Antonio Massaneiro, decidiu: “Do texto legal trazido à colação não se infere qualquer inconstitucionalidade, pelo menos na análise perfunctória levada a efeito nesta oportunidade, posto que o âmbito do procedimento não permite maiores digressões, sendo certo, porém, que enquanto não ocorra a declaração da alegada inconstitucionalidade pelo tribunal competente, a vigência do dispositivo legal é evidente e deverá ser respeitada por todos, mormente as serventias extrajudiciais, que são serviços delegados pelo Estado. Assim sendo, acolho o pedido de fls. 02 bem como a promoção ministerial de fls. 11/12 para determinar que os ofícios do Registro de Imóveis desta comarca dêem integral cumprimento ao disposto no § 2º, da Lei 8.692/93, com a redação dada pelo art. 23 da MP nº 1.635-20/98, e suas posteriores reedições, até ulterior disposição legal ou judicial alterando tal entendimento, para tanto expedindo-se os respectivos ofícios que deverão se fazer acompanhar de cópias da presente decisão.”

São Paulo: parecer esclarece alteração das normas de serviço

O parecer abaixo, do Juiz Auxiliar Marcelo Martins Berthe, visa tornar mais clara a alteração do subitem 211.3, “c”, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, “ tendo em vista que a redação dada ao apontado item não se mostrou suficiente para que seja compreendida a verdadeira extensão da norma, que tem permitido diferentes interpretações:

Região Brasil

“O provimento 17/97 modificado pelo 11/98, menciona que será exigida a aprovação do GRAPROHAB também para os condomínios especiais, regulados pela Lei Federal 4.591/64, nos casos que especifica, porque aquela aprovação será indispensável sempre que o núcleo habitacional provocar adensamento de população capaz de interferir na infra-estrutura urbana ou no meio ambiente. Não se fez mais distinção entre adensamento provocado por loteamento urbano ou por grande empreendimento habitacional que tenha a mesma consequência, não obstante seja regido pelas normas aplicáveis aos condomínios especiais e não à lei que rege o parcelamento do solo urbano. Ocorre que um dos parâmetros adotados é o de que tenha mais de 15.000 m², como consta daquele mencionado item das normas de serviço desta Corregedoria Geral. Tal como redigido, no entanto, esse dispositivo das normas não explicitou se essa metragem quadrada se refere à área do terreno destinada à edificação, ou à área construída do empreendimento. Embora o parecer então aprovado não dê margem a outro entendimento, importante seja explicitado que quando o citado subitem 221.3, ‘c’, se refere àquela área, está levando em conta a área construída. Com efeito, só a área construída provocaria aquele aludido adensamento populacional que se pretende controlar, com a prévia aprovação daquele órgão competente. A área de terreno, ao contrário, quanto maior for, menor será o adensamento que se pretende evitar quando a infraestrutura urbana ou o meio ambiente não comportarem o respectivo impacto que decorrerá da implantação de núcleo habitacional de grande porte. Daí porque o parecer é no sentido de sugerir que o subitem 211.3, ‘c’, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral passe a ter a seguinte redação: ‘seja maior que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) de área construída’, e não como constou.”

Tribunais

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Embargos de terceiro. Separação Consensual. Doação de imóvel aos filhos.

1. Na linha da jurisprudência consolidada na Súmula nº 84 – STJ, os beneficiários de doação realizada nos autos de separação consensual, devidamente homologada por sentença, podem opor embargos de terceiro para desconstituir penhora, independente do registro de doação no Registro de Imóveis.
2. Recurso ordinário conhecido e provido. O relator, Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, julgou prejudicado o recurso, justificando sua decisão com os seguintes argumentos: a) quando os recorrentes ingressaram com embargos de terceiro, também com o propósito de afastar a penhora relativa ao imóvel objeto da doação ou da promessa de doação, o Juiz de Direito indeferiu a pretensão por entender que haveria simples promessa de doação; b) conforme informações complementares, o Tribunal de Alçada Cível do Estado do Rio de Janeiro (6ª Câmara) confirmou a sentença, improvendo a Apelação Cível nº 7.396, sendo certo que o recurso especial não foi admitido e os autos já foram baixados; c) a matéria transitou em julgado, prejudicando o presente recurso ordinário. (Recurso em Mandado de Segurança nº 8.866 – Rio de Janeiro; D.O.U. – 24/11/98 – Seção 1/p. 69)

Os textos completos destas decisões você encontra: no site www.irib.org.br ou na secretaria do IRIB (011/287-2906).

Unificação de lotes sem outorga uxória: inválida.

Agravo de instrumento contra decisão que negou seguimento a recurso especial assentado em contrariedade aos artigos 131

Tribunais

e 458, inciso II, do Código de Processo Civil. Ementa do Acórdão recorrido: “Venda de coisa comum. Unificação de lotes mediante retificação do registro imobiliário. Procedimento realizado sem outorga uxória e sem poderes específicos. Invalidez. Comunhão inexistente. Situação respeitada pela Municipalidade há cerca de 40 anos. Apelo provido. É inválida a unificação de lotes perfeitamente individualizados, com indicações fiscais próprias, procedida mediante mandato sem poderes bastantes e sem outorga uxória, como meio para pedir, em seguida, a venda de coisa comum, que comum não foi nos últimos 40 anos, pois desdobrados sem impugnação do município, durante todo esse tempo, estando um deles, inclusive, hipotecado à Caixa Econômica Federal.”

O relator, Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, negou provimento ao recurso, justificando que o Acórdão recorrido não viola os dispositivos indicados e que o tribunal decidiu sobre a questão posta nos autos. (Agravo de Instrumento nº 205.365 – Paraná; D.O.U. – 24/11/98- Seção 1/p.80)

Sucessão: adjudicação à companheira

Direito Civil. Sucessão. Art. 1.777 do Código Civil. Imóvel que não cabe no quinhão de um dos herdeiros. Venda judicial com repartição do produto ou adjudicação ao herdeiro que requerer. Reposição aos outros herdeiros, em dinheiro, da diferença que houver entre o valor do bem e a cota-parte do adjudicatário. Recurso acolhido. Representação por estirpe. Sobrinhos-netos. Processo Civil. Impossibilidade de revolver-se matéria de fato no recurso especial. Súmula/STJ, enunciado nº 7. Omissão alegada em recurso especial não agitada em embargos declaratórios. Ausência de prequestionamento. Recurso desacolhido.

1. “O imóvel que não couber no quinhão de um só herdeiro, ou não admitir divisão cômoda, será vendido em hasta pública, dividindo-se-lhe o preço, exceto se um ou mais herdeiros requererem lhes seja adjudicado, repondo aos outros, em dinheiro, o que sobrar” – (art.1.777 – CC). Portanto, é de deferir a adjudicação à postulante, que viveu cerca de 30 anos como companheira do *de cujus*.

2. Afirmado o Acórdão que os herdeiros já foram contemplados na partilha, não há como examinar a pretensão sem o revolvimento dos fatos da causa (procedimento vedado no âmbito do apelo especial).” (Recurso Especial Nº 91.976 – SP; D.O.U.- 18/12/98- Seção 1/p.358)

Alienação de imóvel indiviso

Direito Civil. Alienação de quinhão pelo condômino de imóvel indiviso. Direito de preferência. Art. 1.139, CC. Inexigência da concessão de prazo para o exercício da preferência a tanto por tanto. Recurso desacolhido.

1. O art. 1.139 do Código Civil incumbe o condômino que deseja alhear seu quinhão do imóvel indiviso de promover a comunicação prévia aos demais, sem determinar o prazo que lhes deve ser concedido para o exercício da preferência.

2. Assentado nas instâncias ordinárias ter havido essa comunicação, não há que se invocar violação do art. 1.139, CC. (Recurso Especial Nº 88.408 – SP; D.O.U.- 18/12/98- Seção 1/p.358)

Penhora: promessa não registrada

A Fazenda Nacional interpõe agravo de instrumento contra decisão que inadmitiu recurso especial. Ementa do acórdão recorrido (3ª Turma do TRF-5ª Região): “Embargos de terceiro. Penhora de bem imóvel. Promessa de compra e venda não registrada. Possibilidade. Súmula 84, do STJ.

Tribunais

‘É admissível a oposição de embargos de terceiros fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro’ – Súmula 84 do STJ”.

A recorrente alega violação ao artigo 1046, § 1º, do Código de Processo Civil. Não merece reforma a decisão atacada: 1) o artigo 1046/CPC não foi mencionado no Acórdão recorrido, o que impede o Recurso Especial; 2) a decisão recorrida está em sintonia com a jurisprudência (Súmula 84/STJ). Negado o provimento ao agravo. (Agravo de Instrumento Nº 208.051 – Rio Grande do Norte; D.O.U.- 2/2/99-Seção 1/p.171)

Alienação de ascendente a descendente

Ação para anular compra e venda celebrada entre ascendente e descendente, sem o consentimento dos demais filhos, por meio de interposta pessoa. Pretensão acolhida em primeiro grau. Negou-se provimento à apelação dos réus em acórdão assim ementado: “Ação anulatória de escritura de compra e venda - Alienação de ascendente a descendente - Simulação – Coação.”

Esclarecimentos encontrados nesse acórdão:

1. Apesar da recomendação de audiência de conciliação nas ações sobre direitos disponíveis, não existe na lei processual (Lei 8.952/94, modificando art.331/CPC) previsão de nulidade, a não ser em caso de prejuízo à parte.
2. “admissível o ajuizamento da ação para se obter a declaração de nulidade da venda feita pelo ascendente a outros descendentes, uma vez que sua legitimidade ativa decorre da infringência da norma do direito das obrigações que exige, para a validade da alienação, o prévio consentimento dos demais descendentes (..)”
3. “Provada a simulação pela venda efetuada com inobservância do art. 1.132 do CCB, através de venda a terceiro (...) e a coação impos-

ta ao vendedor, correta a decisão monocrática ao julgar procedente a ação anulatória.”

4. “Recurso a que, rejeitando as preliminares, se nega provimento.”

(...) O argumento dos ora agravantes é que optaram por não comparecer a uma “audiência inominada”, para a qual foram intimados, imaginando ser ela de conciliação. O acórdão recorrido mostra que “os réus tinham ciência de que a audiência seria de instrução, tendo, inclusive, sido intimados para prestar depoimento pessoal”. Quanto à alegação de nulidade do processo em que não se realiza conciliação, “não prospera essa assertiva”. Negado o provimento ao agravo. (Agravo de Instrumento Nº 153.659 – Minas Gerais; D.O.U.- 2/2/99-Seção 1/p.229)

Indenização por apossamento do imóvel: alegação de matrícula inválida improcede

A agravante alega que há equívoco na decisão agravada. Trecho do acórdão original citado para consubstanciar a decisão do STJ: “Descrevendo a inicial que houve apossamento administrativo de parte do imóvel (...), devidamente transcrito perante o Cartório de Registro de Imóveis da comarca e mencionando até mesmo o decreto-estadual de nº 24.984, de 15 de abril de 1986, que declarou de utilidade pública, inquestionável o direito dos agravados no recebimento do indenitário a ser aferido na prova pericial, advindo da circunstância a possibilidade jurídica da pretensão, com embasamento no artigo 524, do Código Civil, substituindo a parte do bem imóvel perdido pela indenização correspondente.

Da circunstância emerge o interesse de agir, que corresponde à faculdade de ingressar em Juízo para o fim de recompor o patrimônio desfalcado.

O argumento oposto quanto à falta de pressuposto de surgimento e desenvolvimento váli-

Tribunais

do do processo, por ausência de certidão atualizada de propriedade e ônus improcede.

Inexiste dispositivo legal que estabeleça prazo de validade da matrícula levada a efeito perante a Circunscrição Imobiliária, pois, na cadeia dominial um registro substitui outro por meio de averbações sucessivas, à margem do mesmo registro e somente certidão em sentido contrário a ser produzida pelo interessado é capaz de comprometer a eficácia da primitiva matrícula em nome dos agravados.

Só o fator tempo é insuficiente para gerar dúvida quanto à eficácia de certidão do Registro Imobiliário, estando, portanto, satisfeito o requisito essencial ao desenvolvimento válido do processo.

À vista da fundamentação deduzida, subsiste a decisão saneadora quanto aos itens atacados, o que determina o improvimento do recurso.” A decisão dos embargos declaratórios interpostos também foi citada:

“A decisão saneadora mantida no acórdão embargado rejeitou as preliminares levantadas pela agravante, destacando que cabe à ré provar que os autores não são os proprietários do imóvel, por não exibirem certidão atualizada do domínio. (...) Sabidamente o ressarcimento somente é devido ao proprietário e a longevidade da matrícula em nada interfere na titularidade do domínio da área sobre a qual recaiu o apossamento e o acórdão em ponto algum dispensou os agravados do encargo de comprovação do domínio.”

Finalmente, o STJ se pronunciou, afirmando que para modificar o entendimento das decisões mencionadas seria necessário revolver a prova, “investigando-se a existência de apossamento ou não do imóvel e se há ou não transcrição válida perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.”

Como não cabe reexame de prova em recurso especial (Súmula nº 7/STJ) foi negado o pro-

vimento ao agravo de instrumento (art. 544, § 2º, do CPC).

Relator: Ministro José Delgado (Agravo de Instrumento Nº 205.371- São Paulo; D.O.U.- 2/2/99- Seção 1/p.161)

Posse: admitida a oposição de embargos de terceiro

Ementa do acórdão recorrido, da 3ª Câmara Cível do Tribunal de Alçada de Minas Gerais: “Embargos de terceiro. Escritura pública de compra e venda não registrada. Legitimidade ativa comprador. Posse anterior à hipoteca e execução desta.

Não apenas o senhor possuidor, mas também o mero possuidor, possui legitimidade ativa para oferecer embargos de terceiro (art. 1.046, § 1º, do CPC). Sendo o comprador imitado na posse do imóvel, ainda que não registrada a escritura pública de compra e venda, é parte legítima para esta ação.

Inexistindo fraude à execução, sendo a transação imobiliária anterior à hipoteca do imóvel pelo vendedor, procedentes são os embargos.” O STJ entendeu que, “no tocante ao cabimento dos embargos de terceiro, o acórdão está em consonância com o espírito da Súmula nº 84/STJ, que estabelece: ‘É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro.’”

Negado o provimento ao agravo. (Agravo de Instrumento Nº 209.442 – Minas Gerais; D.O.U.- 2/2/99- Seção 1/p.242)

Condomínio – vaga de garagem

Agravo de instrumento contra decisão do Tribunal de Justiça do RJ, que negou provimento ao recurso especial manifestado contra acórdão assim ementado: “ Ação declaratória de nulidade de escritura de cessão de vaga de

Tribunais

garagem cumulada com pedido reintegratório. Vagas pertencentes ao condomínio e não a cada proprietário. Prescrição vintenária. Ausência de legitimidade *ad causam* do proprietário de uma unidade para propor a ação, isoladamente, contra outro proprietário que adquiriu a vaga”.

O recorrente alegou que o aresto impugnado contrariou o art. 219, CPC, e sustentou a sua legitimidade ativa *ad causam*, bem como a aplicação do enunciado nº 106 da Súmula/STJ.

O STJ entendeu como inaplicável ao caso a Súmula nº 106 porque o recorrente não promoveu a citação, conforme o acórdão impugnado. E o que interrompe a prescrição é a citação válida (art.219/CPC), que retroage à data da propositura, para os efeitos desse artigo, depois que o réu for validamente citado (art.263).

Afirmou o STJ que, mesmo “tomando-se o prazo da realização da escritura, como quer o apelante – (...), tem-se que, não se efetivou citação válida dentro do prazo prescricional, consumando-se esta irremediavelmente.”

Quanto à questão da legitimidade, o STJ citou o aresto impugnado: “Como ele enfatiza na inicial, a garagem do prédio pertence ao Condomínio, de acordo com a certidão cartorária de fls. 11, e que as vagas nela existentes são sorteadas entre os proprietários das unidades. Reforça esta posição o fato de que não consta na escritura de compra e venda a existência de vaga de garagem. Falta-lhe, então, a necessária legitimidade para propor ações ou argüir direito, isoladamente, tendo por objeto coisa comum pertencente ao condomínio.” Diante desses argumentos, o STJ negou provimento ao agravo. (Agravo de Instrumento Nº 205.569 – Rio de Janeiro; D.O.U.- 9/2/99-Seção 1/p.53)

Registro de ação pessoal - inviabilidade

Ementa do aresto recorrido: “Registro de Imóveis. Ação de Conhecimento de natureza pessoal. Citação. Registro junto a matrícula. Inviabilidade. Decisão mantida. Recurso improvido, por maioria.” “É descabido o registro de ação de natureza pessoal junto a matrícula imobiliária, por constituir res-

trição ao direito de propriedade garantido pela norma constitucional (CF/88, art. 5º), admitindo a lei especial tal providência apenas em relação às ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel matriculado. (Lei nº 6.015/73, art. 167, inc. I, nº 21).”

No apelo especial, os vencidos sustentam, com base no art. 105, III, c, da CF/88, negativa de vigência ao art. 167, I, da Lei 6.015/73, além de divergência jurisprudencial.

O STJ decidiu ser inviável a irresignação, uma vez que o acórdão recorrido fundamentou-se em matéria constitucional e infraconstitucional, qualquer delas suficiente para mantê-lo, sendo que os recorrentes não interpuseram o competente Recurso Extraordinário. Agravo negado, conforme Súmula 126/STJ. (Agravo de Instrumento Nº 208.960 – Paraná; D.O.U.- 23/2/99-Seção 1/p.80)

Registro de formais de partilha de herdeiros falecidos

Agravo de Instrumento contra decisão do Terceiro Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que negou seguimento a recurso especial, por alegada ofensa aos arts. 1.117, 165, 458, II e III, e 515, § 2º, do Código de Processo Civil. Os temas dos artigos tidos como violados não foram apreciados pelo acórdão recorrido. Inexistente o prequestionamento, ficou obstaculizado a via de acesso ao apelo excepcional.

No caso, o acórdão recorrido apenas asseverou a “desnecessidade do registro de formais de partilha de herdeiros condôminos falecidos”, justamente para aplicar o disposto no art. 1.117 do CPC, cuja violação não restou demonstrada.

O STJ decide: “(...), a argüida violação aos arts. 165 e 458 do mesmo diploma não subsiste, haja vista estar o v. acórdão recorrido devidamente fundamentado, pouco importando se contrariamente ao entendimento do agravante, sendo certo que somente a falta de fundamento acarretaria sua nulidade.” Negado o provimento ao agravo. (Agravo de Instrumento Nº 191.900 – São Paulo; D.O.U.- 26/2/99-Seção 1/p.276)

Via Internet

PEDIDOS DE CERTIDÕES E INFORMAÇÕES PELA INTERNET

Novos colegas fazem parte da lista das serventias brasileiras que dispõem do serviço. Envie o seu site e e-mail para constar da próxima edição.

Cidade	Site	E-mail
Franca/SP — 1º RI	www.francanet.com.br/criafl	criafl@francanet.com.br
Franca/SP — 2º RI	www.registral.com.br	jacomino@francanet.com.br
Frutal/MG		registroimoveis@knet.com.br
Itatiba/MG	www.itatiba.net	webmaster@itatiba.net
Jundiaí/SP	www.2rijundiai.com.br	ri2jund@nutecnet.com.br
Sabará/SP	www.regimovelsabara.com.br	fhgusman@regimovel.com.br
Santos/SP	www.srisantos.com.br	ary@risantos.com.br
São Paulo/SP - ARISP	www.arisp.com.br	
São Paulo/SP — 4º RI	www.4risp.com.br	4ri.sp@arisp.com.br
São Paulo/SP — 10º RI	www.decimoregistro.com.br	decimoregistro@originet.com.br
São Paulo/SP — 18º	www.ods.com.br/18ri/index.htm	18ofri@ods.com.br
Torres/RS	www.torres-rs.com.br/cartorio	ritorres@topsystem.com.br

Bem de Família - Projeto do Novo Código Civil

O estudioso escrevente paulista Waldomiro de Paula Jr., elaborou estudo sobre o bem de família no projeto do Código Civil. Aqui um pequeno extrato:

“Os cônjuges que no futuro pretendam destinar parte de seu patrimônio para instituir ‘Bem de Família’ deverão atentar para as modificações que vigorarão se entrar em vigor o ‘Projeto do Código Civil’, já aprovado pelo Senado Federal (em 12 de dezembro de 1997). Pois, se aprovado o texto conforme consta do projeto, somente poderão fazê-lo até o limite máximo de mil vezes o maior salário mínimo vigente no País. Pelo Código Civil vigente (Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916), conforme arts. 70 a 73, não há limite de valor para tal instituição; podendo, os cônjuges, li-

vemente, eleger o imóvel de maior valor para que fique isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição. Veja como ficaria o Código Civil no tocante ao Bem de Família, se aprovado o projeto conforme redação final, enumerada, do Senado Federal:

Do Bem de Família - Art. 1.723 - Podem os cônjuges, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, até o limite máximo de mil vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

Mais informações em: <http://www.miroop.net/>

Leis do Brasil Império

Dando seguimento ao projeto de reunir, num só corpo sistemático, a coleção de leis do Brasil que

Via Internet

se relacionam, direta ou indiretamente, com o problema fundiário, com a propriedade privada e com as atividades dos notários e registradores brasileiros, o IRIB colocou à disposição dos pesquisadores os diplomas legais abaixo. Não deixe de consultar a íntegra desses interessantes e curiosos documentos no *site* do IRIB ou de pedir cópia à nossa secretaria.

- Lei 601, 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre terras devolutas no Império e acerca das que são possuídas por título de sesmaria sem preenchimento das condições legais, bem como por simples título de posse mansa e pacífica e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a título oneroso para empresas particulares e para o estabelecimento de colônias de nacionais e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonização estrangeira na forma que se declara.

- Decisão 60, 25 de Junho de 1850. Laudêmio que devem pagar as trocas de propriedades foreiras em terrenos de marinha.

- Decisão 102 (Fazenda), 23 de agosto de 1850. Não vigora a obrigação de sisa de bens lançados em partilha de herdeiro por cessão dos credores a quem pagou as dívidas.

- Decisão 110 (Guerra), 4 de setembro de 1850. Circular de 4 de Setembro de 1850 aos Presidentes das Províncias, exigindo informações sobre o engajamento de “Nacionais” e Estrangeiros para o Exército, concedendo-se-lhes terras, além de outras vantagens.

- Decisão 163 (Fazenda), 12 de Outubro de 1850. Sobre o cobrar-se a taxa hereditária dos “fructos” e rendimentos que as heranças produzem no tempo de “factura” e processo do inventário.

- Decisão 13 (Fazenda), 12 de janeiro de 1855. “Aos Provedores de Capellas, e não aos Juizes de Feitos, cabe o conhecimento das questões relativa á vacancia dos vinculos por commissio, ou por falta de successão regular e legitima.”

Projeto do Código Penal prevê fraude imobiliária

Entre as importantes alterações previstas no projeto de reformulação e atualização do Código Penal Brasileiro está a fraude imobiliária, que passa a ser punida com rigor.

Veja, a seguir, a parte do projeto referente aos loteamentos, desmembramentos, incorporações e a responsabilidade do registrador que pratica ato em desacordo com a lei. (O inteiro teor do projeto pode ser encontrado em: <ftp://ftp.mj.gov.br/pubs/doc/imprensa/antproj.doc> - formato WORD ou <ftp://ftp.mj.gov.br/pubs/doc/imprensa/antproj.zip> - formato ZIP)

Título XII - dos crimes contra o ordenamento urbano

Incorporação indevida

Art. 377. Promover incorporação imobiliária em desacordo com norma legal ou por meio fraudulento. Pena: reclusão, de um a quatro anos, e multa.

Fraude imobiliária

Art. 378. Fazer, em proposta, em qualquer comunicação ao público ou a interessados, ou em contrato, afirmação falsa ou omitir aquela que deveria constar, sobre incorporação imobiliária, alienação das frações ideais de terreno ou construção de edificações. Pena: reclusão, de um a quatro anos, e multa.

Infidelidade gerencial

Art. 379. Desviar, em proveito próprio ou alheio, dinheiro, bem ou valor destinado a empreendimento imobiliário do qual é incorporador, construtor ou administrador de fato ou de direito. Pena: reclusão, de dois a oito anos, e multa.

Parcelamento clandestino ou irregular do solo urbano

Art. 380. Promover loteamento ou qualquer outra forma de parcelamento do solo urbano sem auto-

Via Internet

rização dos órgãos competentes ou em desacordo com a autorização concedida. Pena: reclusão, de um a três anos, e multa.

Fraude em parcelamento do solo urbano

Art. 381. Fazer, em proposta, em qualquer comunicação ao público ou a interessados, ou em contrato, afirmação falsa ou omitir aquela que deveria constar, sobre a legalidade de loteamento ou de qualquer outra forma de parcelamento do solo urbano. Pena: reclusão, de um a quatro anos, e multa.

Licença ilegal

Art. 382. Conceder licença para edificação, demolição, alteração, parcelamento do solo, incorporação imobiliária ou qualquer outra forma de ocupação do solo urbano, em manifesta contrariedade às normas legais de ordenamento urbano. Pena: reclusão, de dois a cinco anos, e multa.

Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem: I - registra loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registra o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetua registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado; II - faz uso da licença a que se refere este artigo.

CESSÃO DE DIREITOS REAIS: TRANSMISSÃO DEFINITIVA E ITBI

Confira o trabalho do Juiz de Direito aposentado, Asdrúbal Nascimbeni, de São Paulo: “Cessão de direitos reais sobre imóvel. Sua transmissão definitiva. Incidência do imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI.”

“1- Competência tributária e fato gerador.

A vigente Constituição Federal passou para a competência dos Municípios a instituição de imposto sobre “a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.” (art. 156, II)

Idêntica era a redação da norma constitucional anterior, expressa no inciso I do art. 23, da Emenda Constitucional n. 1, de 17 de outubro de 1.969. Porém, a competência para instituí-lo era dos Estados.

No Município São Paulo, dispondo sobre o Imposto sobre Transmissão “inter - vivos” (ITBI), também conhecido pela expressão latina “*sis*”, vige a Lei n. 11.154, de 30 de dezembro de 1.991.

O fato gerador desse tributo municipal, claramente explicitado na norma constitucional, é a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.

Portanto, é inquestionável que o fato gerador ocorre com a transmissão e esta, no Direito Pátrio, se dá com a transcrição do título no registro de imóveis, competente territorialmente.

É o que determina o artigo 676 do Código Civil ao dispor que “os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem depois da transcrição ou da inscrição, no registro de imóveis, dos referidos títulos (arts. 530, n. I e 856), salvo os casos expressos neste Código”. “*Para a aquisição da propriedade imóvel não basta simples acordo de vontades entre adquirente e transmitente. O contrato de compra e venda, por exemplo, não basta por si só, para transmitir o domínio. Essa transferência somente se opera com a transcrição do título no registro imobiliário. Dois são, portanto, os requisitos para a aquisição de bem imóvel: I) acordo de vontades*

des entre adquirente e transmitente, o qual deve constar obrigatoriamente de escritura pública, se de valor superior a CR\$ 10,00 o bem transmitido (Cod. Civil, art. 134); II - registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente (Lei n. 6015, de 31-12-73)". (Washington de Barros Monteiro - Curso de Direito Civil - Direito das Coisas - 3º Volume - pag. 104 - 16ª Edição Saraiva).

Consagrado está entre nós o princípio da inscrição a indicar que a constituição, transmissão e extinção de direitos reais sobre imóveis só se perfazem por atos *inter vivos* mediante sua inscrição no competente registro.

O direito de propriedade, portanto, não nasce com o título aquisitivo, mas sim com a inscrição dele no Registro de Imóveis. Ou nas palavras de Afrânio de Carvalho:

"Assim, o direito de propriedade, que é o maior dos direitos reais e, além disso, o pressuposto dos demais não nasce do título tendente à sua aquisição, mas da inscrição no Registro de Imóveis. A inscrição desempenha em relação aos imóveis o papel outrora desempenhado pela tradição, que aliás ainda perdura com referência aos móveis: é uma tradição solene." (in Registro de Imóveis - Editora Forense - ano 1976 - pg.136).

O direito real imobiliário nasce da junção de dois elementos, a saber, o título que consubstancia o acordo de vontades (*jus ad rem*) e a inscrição que opera a mutação dos *jus ad rem*, direito pessoal, em *jus in re*, direito real.

2 - A cessão de direitos sobre bem imóveis e a incidência do ITBI.

A Lei de Registros Públicos (Lei 6.015, de 31.12.73), em seu artigo 167, inciso I, ns. 9, 18 e 20, impõe que, na matrícula do imóvel, proceder-se-á o registro da cessão do compromisso de compra e venda (obviamente, desde que este conste do fôlio real, sob pena de afronta ao princípio da continuidade) e de promessa de cessão (n.9), dos contratos de Cessão ou promessa de cessão de unidades condominiais autônomas, (Lei 4.591/64) (n.18) e, finalmente, das cessões e promessas de cessões, com origem em contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados nos termos do De-

creto - Lei 58/37, desde que o loteamento tenha se formalizado já na vigência da Lei 6.015/73.

Ocorre comumente, no entanto, não ser o título que consubstancia cessão de direitos levado a registro, permanecendo em poder dos contratantes.

São esses instrumentos mencionados, então, no corpo da escritura definitiva outorgada pelo titular de domínio ao adquirente do imóvel. E nesse momento surge a indagação: caberia ao Tabelião de Notas exigir o recolhimento do ITBI em todas as cessões de direitos mencionadas no título? Ou, não tendo o tributo sido recolhido, caberia ao Oficial Registrador recusar o título?

A resposta é negativa em ambos os casos.

A mera referência das cessões, no corpo da escritura, para compor seu histórico, não constitui hipótese de incidência tributária do ITBI, o que ocorreria somente se o instrumento de cessão de direitos fosse levado a registro, momento em que ocorreria a mutação do *jus ad rem* em *jus in re*, cabendo ao registrador o comprovante do recolhimento do tributo, em obediência ao que lhe determina o art. 289 da Lei 6.015/73.

O art. 22 do Dec. Lei 58/37, com a nova redação dada pela Lei 6.014, de 27.12.73, atribuiu expressamente direito real oponível a terceiros aos contratos, *sem cláusula de arrependimento, de cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos no competente registro de imóveis.*

Portanto, a teor da norma constitucional e do princípio da inscrição adotado pelo Código Civil, o fato gerador do ITBI só nasce com o registro do título na competente circunscrição imobiliária. É nesse momento que o registrador, por dever de ofício, em cumprimento ao disposto no artigo 289 da Lei de Registros Públicos verificará se houve o recolhimento do imposto.

O nobre e estudioso do Direito Registrário em nosso país, Dr. Ademar Fíoraneli, Titular do 7º Cartório de Registro de Imóveis da comarca da Capital do Estado de São Paulo, abordando o tema "Da Compra e Venda no Registro Imobiliário", em magnífico trabalho apresentado no XXII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em

Cuiabá, Mato Grosso - I.995, publicado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, através da editora SAFE, à pg. 76, ao tratar do fato gerador do ITBI, manifesta o entendimento de que o fato gerador desse tributo só ocorre, em se tratando de contratos intermediários, (compromisso de compra e venda e respectivas cessões), quando do respectivo registro e assim se expressa:

“Finalmente, a questão tributária e de emolumentos. Há os que defendem que é o contrato celebrado, e não o seu registro, o fato gerador do tributo, e daí a exigibilidade de comprovação do recolhimento do Imposto de Transmissão. Assim, uma escritura levada a registro na qual é mencionado um contrato intermediário, não inscrito, terá impedido o seu acesso, já que exigível a prova do recolhimento do imposto.

A nosso ver, não assiste razão aos que assim pensam. Estabelece o art. 289 da Lei de Registros Públicos que “no exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício “.

É pacífico que a forma de incidência e de cálculo desse tributo ocorre quando do registro do compromisso e respectivas cessões, competindo aí ao Oficial exercer a prescrita fiscalização de regular satisfação do débito.”

Ao Tabelião de Notas não cabe exigir o comprovante do recolhimento do ITBI no que tange às cessões que serão referidas no corpo da escritura e o Município, por falta de amparo legal, também não poderá cobrar o tributo e ao registrador não cabe opor recusa ao título que lhe é encaminhado.

3. – Jurisprudência: o entendimento do Colendo Conselho Superior da Magistratura.

O Colendo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo tem manifestado o entendimento no sentido de não haver incidência do ITBI, por ausência de fato gerador, nos instrumentos de cessão de direitos não levados a registro.

Assim ficou decidido nas Apelações Cíveis

20.512-0/3 e 20.513-0/3, cujo relator foi o eminente Desembargador Antônio Carlos Alves Braga, então Corregedor Geral da Justiça, com votos vencedores dos ilustres Desembargadores, José Alberto Weiss de Andrade e Yussef Said Cahall, respectivamente, Presidente e Vice-Presidente do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *in* Revista de Direito Imobiliário ns. 35/36, com a seguinte ementa:

“Se é certo que ao Oficial incumbe a verificação do recolhimento de tributos relativos aos atos praticados (e não de sua exatidão), força é convir que tanto não se estende aos atos não submetidos ao seu crivo.

Assim, não pode o Oficial recusar acesso ao registro de uma escritura pública de compra e venda de fração ideal de terreno sob fundamento da ausência de comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão ‘inter-vivos’ relativo a compromisso de cessão não levado a registro, pois, não houve fato gerador. Os direitos decorrentes do compromisso limitam-se à esfera pessoal.”

A posição do egrégio Superior Tribunal de Justiça

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem tido também o firme entendimento de que o fato gerador do ITBI só ocorre com o registro do título.

Recurso Especial n. 12.546 – Rio de Janeiro – Tributário – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – Fato gerador – Registro imobiliário – (c. civil – art. 530).

“A propriedade imobiliária apenas se transfere com o registro do respectivo título (C. Civil, art. 530). O registro imobiliário é o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Assim a pretensão de cobrar o ITBI antes do registro imobiliário contraria o ordenamento jurídico.”

Recurso de habeas corpus n. 5.178/SP. Penal. Trancamento. Sonegação fiscal. ITBI. Inocorrência.

“A simples promessa de cessão de direitos não

gera, na concepção jurídica da Egrégia Primeira Seção, deste STJ, obrigação do pagamento do ITBI, cujo fato gerador é o registro do respectivo título. Sendo assim, descabe imputar o crime de sonegação fiscal a quem porta, apenas promessa de cessão de direitos. Recurso provido. Habeas corpus deferido.”

4. – A escritura definitiva e o recolhimento do ITBI No Estado de São Paulo, os escreventes, nos Tabelionatos de Notas não lavram escritura sem o simultâneo recolhimento do ITBI.

É um procedimento antigo que, *data venia*, não tem amparo legal.

É uma antecipação indevida, já que, por tudo o que se expôs até aqui, o fato gerador só ocorre com a transmissão, que se perfaz com o registro do título.

Assim, nada impede que se lavre a escritura, sem o recolhimento da “sisá” que poderá ser efetuada pelo adquirente, quando do seu encaminhamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

Obviamente, essa tradição só poderá ser rompida, ou pela via administrativa, perante o Meritíssimo Juiz de Direito Corregedor Permanente, ou pela via jurisdicional.

IRIB Responde

CONSULTAS RESPONDIDAS PELO ACESSOR JURÍDICO DO IRIB,
DR. GILBERTO VALENTE DA SILVA.

Regularização de loteamento

P. Indaga o Registro se, no procedimento da regularização de um loteamento, requerida pela Prefeitura Municipal ao Juízo Corregedor Permanente do Registro de Imóveis, pode o Magistrado admitir a retificação da descrição do imóvel ou da parte dele que foi loteada, sem o procedimento estabelecido no art. 213 § 2º. da Lei de Registros Públicos.

R. É perfeitamente válida a retificação da parte do imóvel que foi loteado, com ou sem a citação dos confrontantes. A razão da dispensa de tal citação está na existência de procedimentos possessórios (ou reivindicatórios) movidos pelos confinantes quer contra o loteador quer contra os adquirentes de lotes. Esse fato é significativo e deve ser visto como prova de que o loteamento não extravasou os limites da propriedade do loteador. Contudo, a decisão cabe ao Juiz. Se ele admitir e ordenar a retificação, o Oficial deverá cumprir o mandado sem questionar a ordem porque não lhe é dado verificar a eventual desatenção à lei.

Permuta de usufruto

P. É possível a permuta de imóveis com usufruto?

R. Não. Há expressa proibição do Código Civil para que duas pessoas que tenham o direito real de usufruto (metade ideal para cada um) sobre dois imóveis “permutem” o usufruto de forma que “A” troque o usufruto (metade ideal) que ele tem no imóvel nº 1 com “B” que lhe dá o usufruto (metade ideal) sobre o imóvel nº 2. O usufruto, conforme o art. 717 do Código Civil, só pode ser transmitido (a qualquer título) a quem for o nu proprietário.

Cédula Rural Hipotecária: cancelamento e novo registro

P. Registrada Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária o Banco autorizou, posteriormente, o cancelamento do registro da hipoteca sem quitação da cédula Após o cancelamento, a mesma cédula (1ª via) foi apresentada para novo registro. A cédula pode ser registrada?

R. Cancelado o registro e reapresentada a cédula, incide o art. 253 da Lei do Registros Públicos, que possibilita novo registro, especialmente considerando que ao ensejo do cancelamento não se afirmou a quitação da dívida.

IRIB Responde

Cobrança de averbação

P. Escritura de alteração de índice de correção de débito hipotecário, reduzindo o valor da dívida: age corretamente o RI que faz uma averbação e pretende cobrar como registro?

R. O ato é de averbação. E se averbação se faz, por averbação se cobra. A reclamação deve ser feita ao Juiz Corregedor do Registro.

Cessão da cessão

P. Pode ser feita cessão da cessão?

R. Ninguém transfere ou pode transferir mais direitos do que adquiriu. Pode, entretanto, uma pessoa ceder todos os direitos que tiver adquirido.

Registro em RTD fora do domicílio

P. Contrato de prestação de serviços, registrado no Registro de Títulos e Documentos situado em Comarca diferente daquela de domicílio dos contratantes tem efeitos legais?

R. O registro de tal contrato tem, sem dúvida, o efeito de comprovar sua existência, a data de sua formalização, isto é, em resumo, tem o efeito da conservação, segundo preceitua o art. 127, VII, da Lei de Registros Públicos.

Atribuição das unidades

P. Várias pessoas adquirem um terreno e edificam um prédio, sendo o apartamento de cada um determinado por sorteio. Concluída a construção, desejam os condôminos averbá-la, já designando o apartamento de cada um. É o caso de divisão do imóvel, designando a cada um o seu apartamento, através de escritura pública?

R. Para que se defina sobre qual apartamento recai a propriedade de cada um, ao ensejo do registro do memorial de instituição do condomínio deve, também, ser apresentado o instrumento (que pode ser particular) de *atribuição* das unidades. Não se trata de divisão, por-

que este é conceito matemático e após a divisão o todo deixa de existir dando origem às partes. No Condomínio, o nome técnico é “atribuição”. Não há imposto a recolher. Verificar o art. 167, I, n. 23 da Lei de Registro Públicos. (A secretaria do IRIB dispõe de trabalho que apresentei, sobre essa matéria, no XIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Foz do Iguaçu/1.987.)

Dação em pagamento

P. Escritura de confissão de dívida e hipoteca. Consta da escritura que não sendo paga a dívida haveria a dação em pagamento do imóvel hipotecado. A dívida está vencida. O que deve fazer o credor para se tornar proprietário do imóvel?

R. Chamar os dadores da garantia para a outorga da escritura de dação em pagamento e, sendo negada ou recusada, procurar advogado para executar a dívida.

Venda de imóvel penhorado de pai para filho

P. Registro de escritura de compra e venda, na qual o proprietário vende a seu filho menor (impúbere), um imóvel com registro de penhora para garantia de obrigação. Como o adquirente é menor o RI exigiu que a transação fosse autorizada por alvará judicial. Está correto?

R. Na venda de imóvel do pai para o filho, estando o imóvel penhorado, parece-me bastante prudente e cautelosa a posição adotada, à vista do que dispõe o art. 386 do Código Civil e também do art. 240 da Lei de Registros Públicos.

Registro de formal de partilha

P. Registro de formal de partilha. Na matrícula do imóvel objeto da partilha o autor da herança aparece como casado e sem filhos e

IRIB Responde

no formal consta que é desquitado. A separação não foi averbada e, com a morte do proprietário, o imóvel foi partilhado entre os três filhos que teve com sua companheira.

R. O formal de partilha referido não pode, por enquanto, ser registrado. É preciso, em primeiro lugar, a certidão de casamento com a averbação do desquite para se averbar a alteração do estado civil dos proprietários. Em segundo lugar é preciso registrar a partilha feita no desquite. E, se o imóvel foi partilhado ou atribuído ao varão, aí sim se poderá registrar a partilha aos filhos. Indispensável a averbação do desquite e o registro da partilha. Se no desquite o imóvel ficou metade para o varão e metade para a mulher, deve-se corrigir, aditando-se a partilha de agora, para que ela objetive apenas o que era de propriedade do inventariado.

Alienação de imóvel penhorado

P. Quatro penhoras sobre um imóvel, cada uma em execução de um credor diferente. Cada penhora tem número certo de hectares, mas as quatro, juntas, atingem toda a área de 2.700 ha. Feito acordo com um dos credores, a área que fora penhorada na execução que ele movia está sendo a ele transmitida por escritura pública. O registro pode ser feito? É exigível a anuência dos demais credores? O cancelamento dessa penhora será feito com a apresentação de mandado?

R. A escritura pode e deve ser registrada. Se as áreas penhoradas nas demais execuções não são atingidas pela venda ou transmissão, nada têm tais credores com o registro. Ademais, penhora não impede a alienação do imóvel salvo quando feita em execução fiscal da União. E se o credor exequente recebe o imóvel penhorado, cancela-se a penhora pela confusão, sem necessidade de mandado.

Impenhorabilidade

P. Indaga-se se é possível registrar escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária, considerando que o imóvel já está gravado com hipoteca cedular (cédula de crédito industrial) em favor do Banco do Brasil.

R. Os imóveis hipotecados para garantia de cédulas são impenhoráveis e inalienáveis, salvo em havendo anuência do credor hipotecário. O art. 756 do Código Civil estabelece que quem não pode alienar não pode hipotecar. Assim, a escritura referida na consulta só poderá ser registrada: se a nova hipoteca foi estipulada em favor do mesmo credor, isto é o Banco do Brasil; se o Banco, sendo outro o credor da nova hipoteca, por escrito, concordar com o registro.

Exigências em relação a terceiros

P. O RI solicita parecer do IRIB em relação à suscitação de dúvida referente a registro de escritura pública de compra e venda.

R. Tecnicamente, a consulta está em ordem. Entretanto, temos um Brasil real e um Brasil legal. O R.I. não pode desconhecer, em primeiro lugar, o art. 252 da Lei de Registros Públicos, que transcrevo: "O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido". Por outro lado, se a construção está averbada em transcrição ou matrícula e da averbação não consta o total da área construída não se pode impor a um dos adquirentes de parte ideal de um imóvel, com matrícula aberta na anterior Comarca, que providencie a averbação do total das várias construções que, no correr dos anos, antes mesmo da Lei 6.015/73, foram averbadas. A averbação de construção sempre foi feita, referindo o Oficial que no imóvel da transcri-

IRIB Responde

ção foi edificado um prédio (uma casa) com o n.º. tal, sem preocupação com a consignação da área construída. A matrícula aberta na anterior comarca era omissa nos seguintes itens: a) nome da mulher ou marido do condômino; b) regime de bens de casamento; c) n.ºs. de documentos de identificação. E assim foi feito porque ao ser aberta a matrícula de imóvel em condomínio o registro anterior não tinha fundamento legal, como não tem o atual Oficial, para exigir de um dos adquirentes ou de um dos condôminos, que satisfaça requisitos, junte documentos, em relação a terceiros. Cícero dizia *summer jus, summa injuria*, querendo dizer que o excesso de formalismo afasta a Justiça. Desta forma, se assiste razão ao Oficial, ele está transformando o seu “Cartório” em local de “não registro”, colocando seu saber jurídico acima e além da realidade.

Utilização de FGTS e instrumento particular

P. Pode ser celebrado contrato particular de venda e compra, com fundamento na Lei 4.380, que criou o Sistema Financeiro de Habitação quando é levantado o numerário do FGTS do adquirente?

R. A liberação do FGTS só pode ser feita com a interveniência de um agente financeiro do SFH. Como os bancos não têm interesse econômico em tais operações, restou à Caixa Econômica Federal essa atuação. A Lei 4.380/64 diz que têm valor, efeito de escritura pública, os contratos particulares em que sejam partes agentes financeiros vinculados ao SFH. Resta, portanto, verificar se a CEF é parte no contrato ou não. No processo civil brasileiro são partes as pessoas que pedem ou em relação às pessoas de quem se pede algo, em juízo. Nos contratos em questão a CEF

não é mera espectadora. Sem sua interveniência, o FGTS não é liberado. Embora não seja parte no negócio jurídico – venda e compra do imóvel – a sua intervenção é obrigatória. Será difícil sustentar, portanto, que em tais casos as partes contratantes deverão, obrigatoriamente se utilizar da escritura pública. Ademais, foi a partir da referida Lei 4.380 que se iniciou a falência do notariado, abrindo o caminho para a constante e contínua substituição de escritura pública por instrumento particular.

Desmembramento de imóvel rural e anuência do credor

P. É possível a averbação do desmembramento de um imóvel rural que está hipotecado em uma cédula de crédito rural, sem a anuência do credor hipotecário?

R. O desmembramento de imóvel rural, com a abertura da matrícula para a parte desmembrada, exige que seja apresentada ao Registro um título (escritura pública ou instrumento particular) mediante o qual uma parte desse imóvel esteja sendo alienada ou prometida à venda e em tal caso, é obrigatória a anuência do credor hipotecário. Imóvel rural, transcrito ou matriculado em nome de A, pode ser desmembrado, desde que respeitada a fração mínima de parcelamento, mas a abertura da matrícula da parte destacada está condicionada e só pode ser feita se houver, como dito acima, alienação ou promessa de transmissão de parte (respeitada a fração mínima de parcelamento). O proprietário de um imóvel de 600 hectares não pode pedir a abertura de 20 matrículas de imóveis de 30 hectares, sem ato de registro a ser praticado com essas partes, especialmente considerando que não havendo alienação ou promessa, esse pretendo desmembramento violenta toda a estrutura do Estatuto da Terra.

IRIB Responde

Aquisição de imóvel rural por brasileira casada com estrangeiro

P. Brasileira casada com estrangeiro residente fora do País adquiriu, com seus irmãos, gleba rural inferior a três módulos.

R. Brasileiro(a) casado(a) com estrangeiro no regime da comunhão de bens não pode adquirir imóvel rural, especialmente se o estrangeiro não é residente do País. Nesse sentido o parecer do Consultor Geral da República, aprovado pelo Presidente da República, publicado no Diário Oficial da União de 12 de fevereiro de 1.982, pág. 2635. Tais pareceres têm força de lei e os brasileiros são obrigados a respeitá-los.

Responsabilidade Civil

P. Notário e registrador aposentado, remunerado pelo Estado, pode ser penalizado por sentença judicial para pagar, ao novo notário, emolumentos por ato protocolado e pago que deixou de ser lavrado no respectivo livro de registro?

R. O Oficial, ainda que aposentado, responde pelo dinheiro que recebeu para a prática do ato de registro que lhe foi solicitado e que ele não praticou, por qualquer motivo. A responsabilidade civil desse tipo está na Lei de Registros Públicos, art. 28 e no art. 22 da Lei 8.935/94. A omissão do Notário ou Registrador não pode gerar enriquecimento ilícito para ele e prejuízo para o seu sucessor.



**Instituto de Registro
Imobiliário
do Brasil**



Diretoria Executiva: *Presidente* – Lincoln Bueno Alves-SP; *Vice-Presidente* – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário-Geral* – Marco Antônio Canelli-SP; *1º Secretário* – Gilma Teixeira Machado-MG; *2º Secretário* – Plínio Antônio Chagas-SP; *Tesoureiro Geral* – José Simão-SP; *1º Tesoureiro* – Vanda Maria De Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP; *2º Tesoureiro* – Manoel Carlos de Oliveira-SP; *Diretor Social e de Eventos* – Ricardo Basto da Costa Coelho-PR; *Diretor de Publicidade e Divulgação* – João Baptista Galhardo-SP; *Diretor de Assistência aos Associados* – Jordan Fabrício Martins-SC; *Diretor Legislativo* – Meirimar Barbosa Júnior-SP; Conselho Deliberativo: *Presidente* – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário* – Etelevina Abreu do Valle Ribeiro-ES; *demais membros* – Sérgio Toledo de Albuquerque-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Ivan Esteves Ribeiro-AM, Neusa Maria Arize Passos-BA, Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE, Itamar Sebastião Barreto-DF, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Nelson Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, Miriam de Holanda Vasconcelos-PE, Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI, José Augusto Alves Pinto-PR, Geraldo Mendonça-RJ, Carlos Alberto da Silva Dantas-RN, Adão Freitas Fonseca-RS, Yassuco Yokota dos Santos-RO, Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE, Bernardo Oswaldo Francez-SP e Marlene Fernandes Costa-TO; Conselho Fiscal – Carlos Fernando Westphalen Santos-RS, Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque-AL e Ubirayr Ferreira Vaz-RJ; Suplentes do Conselho Fiscal: Guido Castro Santos-SP, Rosa Maria Veloso de Castro-MG e Wolfgang Jorge Coelho-MG; Conselho de Ética: Clenon de Barros Loyola Filho-GO, Elvino Silva Filho-SP e José Fernando César Assunção-SP; Suplentes do Conselho de Ética: Inah Alvares da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE e Virgínio Pinzan-SP.

FEVEREIRO DE 1999 – Nº 261

Diretor responsável
Lincoln Bueno Alves
criafi1@francanet.com.br

Redação:
João Baptista Galhardo

Consultoria Jurídica:
Gilberto Valente da Silva

Coordenador Editorial:
Sérgio Jacomino
jacomino@regisral.com.br

Editora:
Fátima Rodrigo (MTB 12576)

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar – conj. 1201/1202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP – Telefone: (011) 287-2906 – Fax: (011) 284-6958
Secretaria do IRIB:
irib@netcomp.com.br
Homepage: www.irib.org.br