

IRIB deve participar da discussão dos grandes temas nacionais que envolvem o registro

Quando o IRIB trouxe o professor Jürgen Philips, da Universidade Federal de Santa Catarina, para proferir palestra sobre "cadastro multifinalitário" e "cadastro único" no XXV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em São Paulo/98, poucos colegas entenderam o alcance do assunto que parecia, então, ainda muito distante da realidade do registrador. Em entrevista concedida ao Boletim do IRIB, edição especial nº 4, de 17/09/98, distribuído aos participantes do Encontro, o professor disse fazer parte de um grupo de pesquisadores, cujo objetivo é "criar um sistema cadastral que atenda as necessidades de todos aqueles que precisam de informações a respeito da propriedade territorial, seja para planejamento, reforma agrária, gerenciamento ou registro de imóveis." E convidava os registradores a se envolverem com a discussão, de fundamental importância e atualidade.

A importância e atualidade do assunto se confirmam agora, menos de um ano depois do evento, quando o Incra nos convida a assistir ao desenvolvimento e implantação de um "novo instrumento" dentro do seu Projeto de Modernização Cadastral, ou seja, o SIR – Sistema de Informações Rurais, que "pretende constituir-se em referencial para a construção de um cadastro unificado de registros (...)"

Nas palavras do Diretor de Cadastro Rural do Incra, Eduardo Henrique Freire, o anelo da sociedade parece ser a interdependência do sistema de registro imobiliário a esse cadastro, ou seja, a Lei de Registros Públicos, o sistema de registro público, vinculado a um ca-

dastrado que a sociedade como um todo constrói, fiscaliza e disponibiliza a informação. "Isso seria feito através de várias instituições, com diferentes objetivos, que estariam trabalhando dentro desse sistema em subsistemas que alimentariam e gerenciariam esse banco de dados."

A participação do IRIB nesse assunto, e de todos os registradores imobiliários, é essencial. Por isso, aceitamos o convite do Incra para comparecer à apresentação do SIR. A partir da página 2, você acompanha os esclarecimentos do Incra sobre o novo sistema de cadastro, assim como as colocações dos representantes do IRIB. Leia com atenção a matéria e descubra por que estamos valorizando tanto o tema.

Além do cadastro, outros assuntos que trouxemos à discussão durante este ano revelaram-se polêmicos e atuais. É o caso da aposentadoria compulsória e da responsabilidade civil, temas do 17º Encontro Regional do IRIB, em Londrina, que você também acompanhou na edição de maio deste *Boletim*.

Nenhuma dessas questões está resolvida, pelo contrário, a discussão continua, inclusive nos Tribunais Superiores. São assuntos importantes, que preocupam os registradores e que devemos analisar com cuidado e estudar em profundidade. E teremos oportunidade para isso no XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, quando esses temas serão retomados. Tivemos o cuidado de convidar grandes juristas e estudiosos desses assuntos com o objetivo de situar o registrador imobiliário diante de questões cruciais que o afetam dire-

tamente. É o caso do Professor Romeu Felipe Bacellar Filho, que já participou do Regional com grande sucesso (veja a edição de maio) e que agora vai proferir palestra sobre a responsabilidade civil do registrador. Dois notáveis juristas apresentarão seus estudos e conclusões a respeito da aposentadoria compulsória para notários e registradores, os juizes Ricardo Henry Marques Dip (São Paulo) e Décio Antonio Erpen (Rio Grande do Sul). E, retomando e ampliando o tema desenvolvido no ano passado, os professores Jürgen Philips (UFSC), Diego Alfonso Erba (Unisinos), Andrea Carneiro (UFSC), e o registrador Sérgio Jacomino (Unesp) vão falar sobre "Cadastro e registro – conexão e interdependência", comentando também o novo sistema de cadastro do Incra, de cuja apresentação participaram como representantes do IRIB.

Acreditamos poder oferecer assim, no XXVI Encontro, ao lado de importantes temas profissionais e técnicos desenvolvidos pelos próprios registradores, a oportunidade de conhecimento e discussão dos grandes temas institucionais do momento. E, para deixar a programação bem a gosto do registrador brasileiro, não poderíamos esquecer o pinga-fogo com o Dr. Gilberto Valente da Silva, que já é a marca registrada dos nossos eventos. Dando oportunidade para que todos participem, quatro manhãs estão reservadas ao debate das questões práticas e das dúvidas de todos os colegas. Ou seja, o programa está completo: agora só falta você!

Lincoln Bueno Alves
Presidente

INCRA: Cadastro Único de Registro

INCRA PROPÕE CONSTRUÇÃO DE CADASTRO ÚNICO DE REGISTRO

O IRIB foi convidado formalmente pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA a participar da demonstração do seu Sistema de Informações Rurais (Módulo Cadastro Rural).

O documento-convite, assinado por Silvia Elisabeth de Castro Sampaio Cardim, justificava o novo sistema: "O desenvolvimento e a implantação do Sistema de Informações Rurais - SIR, à luz do Projeto de Modernização Cadastral, surgiu da necessidade de revisão da concepção básica do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR.(...) Esse novo instrumento pretende constituir-se em referencial para a construção de um cadastro unificado de registros comuns às instituições públicas, com o objetivo de auferir maior confiabilidade às informações, evitar a dispersão de recursos humanos e financeiros, e dispor de um instrumento eficaz, capaz de potencializar as ações de caráter fiscal, ambiental, de desenvolvimento rural e de reforma agrária."

Ao fazer uma apresentação prévia do SIR, o documento dizia: "Este Sistema, através de seu Módulo Cadastro, pretende estabelecer um referencial na discussão da construção de um cadastro único de registros comuns às

instituições públicas, capaz de subsidiar as ações de caráter fiscal, ambiental, indigenista, de desenvolvimento rural e de reforma agrária."

"(...) o INCRA, está empreendendo esforços no sentido de desenvolver e implantar o Sistema de Informações Rurais - SIR, que permitirá gerir com qualidade informações sobre o uso e posse da terra. Este Sistema busca dotar a Autarquia de um instrumento capaz de fornecer elementos gerenciais, administrativos e de controle que contemplem suas funções finalísticas: cadastro, fundiária e assentamento."

"Desenvolvido em módulos, merece especial enfoque o Módulo Cadastro Rural tendo em vista que, ao comportar as entidades imóvel rural e pessoa, representa o núcleo do SIR."

"O novo SNCR, ao identificar as formas de relacionamento - detenção e uso temporário, entre as entidades imóvel e pessoa, cria as condições necessárias e suficientes para a geração do cadastro de proprietários e detentores (detenção) e de parceiros e arrendatários (uso temporário). Por outro lado, ao distinguir na pessoa jurídica sua natureza pública, gera o cadastro de terras públicas."

Participação do IRIB é essencial

Por se tratar de assunto de fundamental importância para os registradores imobiliários de todo o Brasil, o presidente Lincoln Bueno Alves designou representantes do IRIB para o evento, realizado no dia 15 de junho, em Brasília: o diretor e coordenador editorial do Instituto, Sérgio Jacomino, que também é membro do Grupo de Trabalho sobre Cadastro Imobiliário - GTCI, do Departamento de Engenharia Cartográfica da Universidade Federal de Pernambuco - UFPE e pesquisador da UNESP - Universidade Estadual Paulista e os Engenheiros Jürgen Philips, Professor da Universidade Federal de Santa Catarina e Andrea F. T. Carneiro, Professora do Departamento de Engenharia Cartográfica da UFPE, ambos igualmente membros do GTCI da UFPE.

Leia, a seguir: os extratos da apresentação do novo sistema de cadastro proposto pelo Incra; a entrevista concedida a Sérgio Jacomino pelo Diretor de Cadastro Rural do Incra, respondendo às perguntas de interesse dos registradores e a entrevista com os especialistas em cadastro das Universidades Federais de Santa Catarina e Pernambuco, comentando a proposta do Incra e apresentando um glossário sobre a terminologia técnica utilizada nas exposições.

Incra apresenta o SIR

No seminário, o Incra apresentou o Sistema Nacional de Informações Rurais - SIR, e detalhou o funcionamento do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR).

Nelson Borges Gonçalves, Presidente do Incra, e Eduardo Henrique Freire, Diretor de Cadastro Rural.



INCRA: Cadastro Único de Registro

Composto por informações literais e elementos cartográficos, o SIR deverá permitir a visualização das propriedades rurais para checar se as informações contidas na declaração de imóvel rural correspondem à realidade.

O novo sistema permitirá ainda o monitoramento dos projetos de assentamento e será usado para a construção de um cadastro unificado de registros comuns às instituições públicas. Segundo o Incra, o objetivo desse cadastro é atestar maior confiabilidade às informações e evitar a dispersão de recursos humanos e financeiros.

A integração de dados literais e gráficos possibilitará a extração de informações como: localização geográfica de imóveis, terras públicas, acampamentos e projetos de reforma agrária, mapas de uso potencial de terras, entre outros.

Para o Incra, o Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) vai acelerar o trabalho de cadastramento de imóveis rurais e facilitar o atendimento ao público, por meio de convênios com prefeituras. O cadastramento direto vai permitir a emissão da Declaração de Cadastro de Imóvel Rural, o primeiro passo para a conquista do Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais – CCIR. Com o novo sistema informatizado, o Incra promete reduzir o tempo para a expedição da declaração do certificado de 90 dias para alguns minutos.

A implantação do sistema, que começou no final do ano passado, deverá ser feita em cerca de 200 municípios.

EXPOSIÇÃO DO DIRETOR DE CADASTRO RURAL DO INCRA: EDUARDO HENRIQUE FREIRE

“O objetivo deste encontro é poder apresentar o Sistema de Informações Rurais, que está sendo pensado e concebido pelo Incra com a parceria de outras instituições. O objetivo principal é substituir a série de sistemas de informações a respeito do meio rural que existe dentro dos governos federal, estaduais e municipais.

Este objetivo não é só do Incra mas de todas as instituições que participaram de encontros regionais com órgãos estaduais da terra, com órgãos da administração, de universidades. Todos externaram o objetivo de termos um único cadastro de imóveis rurais compartilhado com todas as instituições.

Esse sistema avançou um pouco mais no módulo do Sistema Nacional de Cadastro Rural porque é

uma obrigação do Incra, porque é uma necessidade da sociedade brasileira ter informações a respeito do meio rural, do imóvel, e da pessoa que tem e que mantém relação com o imóvel rural.”

Interdependência: registro imobiliário/cadastro

“Nosso objetivo é apresentar e detalhar esse módulo do cadastro para os públicos externo e interno, aceitando críticas e sugestões, de modo que ele possa atender a todas as pessoas e instituições que trabalham com o meio rural.

A nova tecnologia é uma tentativa de implantar um sistema onde teríamos a parte do geoprocessamento acoplada à parte de informações literais, conforme nossa tradição. O que se pretende é que a apresentação tradicional de dados alfanuméricos esteja ligada espacialmente, geograficamente, a um subsistema, que chamamos de gráfico.

O objetivo seria, portanto, interligar a parte gráfica à parte literal. Esse objetivo é muito mais interno, para a aceleração dos processos de reforma agrária. O objetivo da sociedade seria a interdependência do sistema de registro imobiliário a esse cadastro, ou seja, aplicar a Lei de Registros Públicos, o sistema de registro imobiliário, vinculado-o a um cadastro que a sociedade como um todo constrói, fiscaliza, disponibiliza e acessa a informação. Isso seria feito através de várias instituições, com diferentes objetivos, que estariam trabalhando dentro desse sistema em subsistemas que alimentariam e gerenciariam esse banco de dados.”

APRESENTAÇÃO DA SOLUÇÃO TECNOLÓGICA DO INCRA: OSVALDO ABIB

“O objetivo é dotar a diretoria de um cadastro rural, de um sistema em ambiente de geoprocessamento, com informações literais e gráficas relativas aos imóveis rurais e às pessoas a eles relacionadas, visando retratar a realidade rural brasileira.

O que é ambiente de geoprocessamento? O ambiente de geoprocessamento não é só o armazenamento de dados, mas o tratamento deles. O cerne dos sistemas está colocado sobre o imóvel e a pessoa.

Existe um núcleo de geoprocessamento implantado, tanto no Incra quanto nas superintendências. Mas não existe um sistema com uma base centralizada para ser acessada por todos. Os núcleos, chamados de geoprocessamento, já estão implanta-

INCRA: Cadastro Único de Registro

dos. Nessa nova fase, pretende-se usar todo o conhecimento existente para montar um sistema.

Para ser um ambiente de geoprocessamento precisamos de uma integração gráfico-literais, ou seja, ter no mesmo ambiente as informações gráfico-literais. Ou, o que é a tendência mais recente no geoprocessamento, num ambiente único, isto é, no mesmo registro no banco de dados, ter a informação gráfica e literal.

Ocorreria aí a integração sistêmica do Incra com as superintendências regionais. Todos estariam acessando, processando, consultando, manipulando, extraindo informações, de uma mesma base de dados.

Outra situação desejada é o Cadastro Nacional Único. A idéia é que a responsabilidade, a coordenação e o trabalho sobre informações rurais não fiquem restritos ao Incra, mas tenham também outros participantes.

A interação com os cartórios vai permitir o acompanhamento das atualizações na dinâmica que ocorre no campo, pois é claro que se não houver essa interação a fidedignidade nunca será alcançada."

PARTICIPAÇÃO DOS REGISTROS:

SÉRGIO JACOMINO, REGISTRADOR PAULISTA.

"A grande dificuldade que existe nos registros imobiliários brasileiros ainda é a imperfeita determinação dos bens imóveis. Acostumados ao jargão técnico, dizemos que os imóveis matriculados devem estar 'especializados', isto é, perfeitamente descritos e caracterizados, com todas as minúcias que permitam individuá-los e estremá-los de quaisquer outros.

Perseguimos a segurança jurídica, fazendo concretizar-se o princípio de especialidade.

Mas, lamentavelmente, sempre faltou-nos uma abordagem estrutural, uma visão de conjunto, pois a segurança jurídica que se busca na precisa especialização do bem imóvel não logra atingir perfeitamente a conexão da parcela com sua confinância. Não há no registro uma representação da imbricação que se verifica 'no chão'. Ou seja, temos uma visão fragmentária das parcelas, sem qualquer elemento de amarração estrutural com o todo. Em suma, tem-se, ainda, uma visão atomizada, pulverizada, desestruturada, dos imóveis que se entrecruzam na vasta malha do território.

O sistema provê certa segurança, digamos estática, mas descuro, por razões históricas e culturais, uma visão dinâmica do fenômeno urbano e também rural da realidade fundiária brasileira. O registro imobiliário não reproduz, ainda, e fielmente, a feição do território – salvo os casos recentes de parcelamentos do solo urbano, orientados por critérios técnicos de levantamento cartográfico aceitáveis (referências a marcos 'amarrados' a redes geodésicas). Se partíssemos da descrição encontrada em cada matrícula e a partir delas nos propuséssemos a 'remontar' a imagem do território de uma dada região, obteríamos como resultado um monstro disforme, uma representação completamente descaracterizada da realidade fundiária.

É preciso reconhecer, por outro lado, que tal ocorre não por culpa do profissional do direito encarregado desse mister. De fato, os registradores brasileiros sempre responderam à altura dos ingentes desafios de prover segurança jurídica aos negócios imobiliários. Mas, somos tributários de uma larga tradição que sempre buscou traduzir o objeto da inscrição em termos de descrição literal, quase sempre imperfeita. Os exemplos mais estapafúrdios povoam a literatura técnica e, o que é pior, compõem ainda hoje parte considerável dos registros prediais: imóvel que confronta com 'os impossíveis da serra'; linha que divide com um 'cemitério de índios'; prédio rústico que faz limite com o 'pasto da vaca mocha' etc.

Estamos presos a uma legislação defasada. Mas é preciso reconhecer avanços recentes. Mesmo tendo havido um salto qualitativo com o advento da sistemática da Lei 6015/73 – que ordena o registro a partir do imóvel, formando uma 'base cadastral', na dicção de alguns estudiosos de primeira hora – o fato é que, na matrícula, supervalorizamos, ainda, o elemento descritivo, literal, desprezando-se outros elementos seguros para a perfeita identificação do imóvel.

Assim, mesmo tendo o chamado sistema de fôlio real priorizado o objeto (imóvel) na organização dos registros, não houve o correspondente aperfeiçoamento técnico na determinação do bem. Os memoriais descritivos, elaborados em muitos casos sem qualquer rigor técnico, apresentam sérios problemas e é comum não apresentarem correspondência com o que se encontra no solo. São conhecidos os exemplos de 'ablaqueação', 'regis-

INCRA: Cadastro Único de Registro

CADASTRO: INCRA RESPONDE ÀS QUESTÕES DO IRIB

O Diretor de Cadastro Rural do INCRA, Eduardo Henrique Freire, respondeu às perguntas do registrador Sérgio Jacomino, representando o IRIB.

Irib: Apresentação do SIR e dos objetivos do Incra em relação ao sistema.

Incra: "O Sistema de Informações Rurais que o Incra pretende desencadear agora, dentro do sistema nacional de cadastro rural, diz respeito a imóvel rural, pessoas e seus relacionamentos. O que se pretende com esse cadastro é transformá-lo em um sistema aberto aos usuários de informações do mundo rural, de imóveis rurais e de pessoas que trabalham no meio rural, para que possamos ter e receber críticas a respeito de como ele foi construído.

O objetivo maior é colocar no ar um sistema que possa ser usado pela população, de maneira geral, para que possamos aperfeiçoar ao máximo esse cadastro. Naturalmente que o cadastro de imóveis rurais não interessa única e exclusivamente ao Incra, ele deve ser uma base dos imóveis rurais do país, de seus proprietários e detentores. Deve ser aperfeiçoado e utilizado por todos os órgãos da administração pública que tratam do meio rural, por todos os usuários de informação, sejam eles do meio acadêmico ou privado e, também, pelo registro imobiliário.

É nossa intenção ter um cadastro fidedigno nas suas informações, ágil nas suas modificações e que possa integrar todo o universo no trabalho com o imóvel rural. A tentativa de se construir um banco de dados ligado em rede através da WEB, é de que possamos disponibilizá-lo o mais breve possível a todas as instituições, prefeituras, estados, enfim, órgãos públicos ou não, para que possamos construir um cadastro único de imóveis rurais no país e também acompanhar a evolução da estrutura agrária.

Irib: Quando o banco de dados deve entrar no ar?

Incra: A nossa pretensão é de que o projeto piloto esteja funcionando no mês de setembro, ainda deste ano. [confira: www.incra.gov.br]

Irib: No primeiro momento o banco de dados já

será aberto a todos os consulentes ou apenas a instituições públicas ligadas ao Incra?

Incra: Pretendemos que esse projeto piloto, que não abrange o universo todo de imóveis do Brasil, possa ser disponibilizado e convidamos os participantes desse seminário a verificar o funcionamento desse sistema e corrigir seus erros.

Irib: Os cartórios, em geral, têm problemas para registrar alienações ou onerações de bens imóveis rurais quando se deve apresentar o CCIR - Certificado de Cadastro de Imóveis Rurais. Esses dados, que serão disponibilizados, poderão no futuro substituir a obrigatoriedade de apresentação desse documento? Será possível acessar pela Internet esses dados?

Incra: Sem dúvida nenhuma. É uma forma de disponibilizar o dado e ele ser autenticado via mídia eletrônica, uma vez que pode estabelecer padrões de acesso ao dado. Uma vez integrado ao sistema, o cartório vai ter acesso ao dado dentro dos limites da sua necessidade. Se o cartório confia no dado do sistema, se o sistema tem segurança e é confiável, o próprio cartório pode introduzir ou alterar dados dentro desse sistema.

Irib: Como o cartório introduziria dados? Como se dará a interação dinâmica entre as duas instituições?

Incra: Um bom exemplo é o município de Teodoro Sampaio, Estado de São Paulo. Fizemos o levantamento dos grandes imóveis do município e, se o sistema já estivesse fazendo a interação entre cartórios e Incra, o cartório poderia lançar dentro dele qualquer alteração de desmembramento de imóvel, venda, transmissão, qualquer título. O novo dado seria validado pelo sistema e todos teriam acesso a essa evolução das alterações.

A legislação merece ser um pouco mais estudada, há interesse tanto por parte dos cartórios como por parte de todos os usuários de informação de que possamos fazer isso de forma integrada e ágil.

INCRA: Cadastro Único de Registro

tros sem lastro', para usar expressões que fizeram fama no meio registral.

Como consequência, não raro essas superposições, intersecções e omissões acarretam a nulidade e o bloqueio de matrículas, destruindo o eixo fundamental do registro: a legitimação. Mesmo o registro feito com suporte em retificações judiciais, baseados em levantamentos técnicos, ainda assim a inscrição padece do mesmo mal. São registros inorgânicos. O dístico 'um imóvel, uma matrícula', que orna os umbrais dos registros brasileiros, à parte representar importante fundamento operacional e marco legal, parece nutrir e estimular essa visão fragmentária do fôlio imobiliário.

Embora padeça de reconhecidas imperfeições, o registro cumpre magistralmente o seu papel. O que não deixa de ser paradoxal, pois a modesta taxa de litígios que versam sobre conflitos de domínio desorienta os seus críticos. Afinal, imóveis imperfeitamente descritos, em tese, proporcionariam infindáveis demandas judiciais.

Mas o fato é que, em parte, os registros ainda conservam um elemento importantíssimo de determinação do bem imóvel, embora este possa não estar representado no registro – especializado, como diríamos – com o rigor necessário para estreamá-lo de qualquer outro, evitando-se a superposição. Muitas vezes, um imóvel imperfeitamente descrito é perfeitamente determinado. Depois, os limites naturais dos prédios rústicos e urbanos são socialmente reconhecidos e respeitados. E acima de tudo, o registro representa a segurança jurídica. A posse, que é a visibilidade do domínio, quando robustecida com um título de domínio, afasta, de

maneira eficaz, grande parte dos conflitos.

Mas as exigências de segurança cada vez mais se impõem como uma verdadeira necessidade social. Parece que estamos chegando a um ponto de mutação, para usar uma expressão de moda. Paradoxalmente, somente atingiremos um estado aceitável de segurança na determinação das parcelas quando abandonarmos esse modelo que se baseia, quase que exclusivamente, na abordagem individualizada e atomizada dos imóveis. É preciso vislumbrar um novo modelo 'holístico', conceito que se aproxima de um cadastro físico, perfeitamente integrado com o registro imobiliário, servindo à sociedade como um todo. Hoje é mais do que necessário pensarmos um cadastro (multifinalitário?) que possa absorver, segundo critérios técnicos e científicos, previamente estabelecidos e validados, as informações dos vários níveis, seja em relação à questão física, agrária, ambiental, tributária, seja, na outra ponta, em relação a todas as questões relacionadas com o exercício e garantia dos direitos dominiais.

O relacionamento dos cartórios com as instituições públicas merece uma reavaliação, uma nova abordagem. Hoje, existe uma preocupação institucional muito maior em relação à perfeita integração num cadastro, que seja multifinalitário, que possa atender a múltiplas demandas sociais – públicas e privadas. É mais ou menos este o sentido que estamos tentando perseguir para o registro, pensar um registro para o Brasil nesses moldes. Por isso, procurou-se uma parceria científica com a universidade. Por isso estamos aqui, para contribuir com a nossa experiência e com os nossos conhecimentos."

CADASTRO: ESPECIALISTAS RESPONDEM ÀS QUESTÕES DO IRIB

Aproveitando a oportunidade para uma discussão mais aprofundada sobre o tema em questão, o registrador Sérgio Jacomino entrevistou os professores Andréia Carneiro, da Universidade Federal de Pernambuco e Jürgen Philips, da Universidade Federal de Santa Catarina, especializados em cadastro, assunto de especial interesse para os registradores.

Irib: Os Srs. avaliam ser necessária a constituição de um cadastro físico fundiário no Brasil?

Profa. Andrea: Na era da informação, todo sistema administrativo necessita, para o planeja-

mento de suas atividades, de dados precisos e atualizados. Assim acontece também na esfera governamental, cujo sistema de informações básico deve ser o cadastro físico de todas as suas ter-

ras. Julgamos, por isso, indispensável a implantação do cadastro físico de todo o território nacional, base para um gerenciamento territorial eficiente.

Prof. Philips: Na minha opi-

INCRA: Cadastro Único de Registro



Prof. Jürgen Philips,
da UFSC.

nião, o Brasil necessita, para o gerenciamento territorial, de dois registros básicos de alta qualidade: o Registro Imobiliário, para os dados legais (direitos e obrigações), e o Cadastro Imobiliário ou Técnico (medição, delimitação, área), para os dados geométricos. Ambos são interligados com segurança por meio de uma chave (número único da parcela, lote ou gleba). Todas as instituições, públicas ou particulares, devem usar os dados do Registro Imobiliário e do Cadastro Técnico como referência-base para os seus registros e cadastros particulares. Para isto, tanto o Registro Imobiliário como o Cadastro Técnico devem descrever corretamente a realidade legal e geométrica do imóvel, estar sempre atualizados e fornecer seus dados em meio eletrônico com a máxima segurança. Só assim os setores público, econômico e jurídico têm, a cada momento, um retrato completo de todos os dados legais e técnicos de um determinado imóvel ou de uma área para o gerenciamento, pesquisas ou para medidas legais.

Irib: Em que medida a inexistência de um cadastro fundiário pode acarretar conseqüências danosas à economia brasileira e ao

seu desenvolvimento?

Profa. Andrea: Um cadastro fundiário eficiente deve refletir a realidade física e legal do território, facilitando a utilização econômica da terra. A inexistência desse cadastro dificulta, por exemplo, o conhecimento das terras disponíveis para reforma agrária, das terras públicas que poderiam ser utilizadas para este fim e das áreas passíveis de proteção ambiental. A informação sobre a situação legal dos imóveis fornece subsídios para projetos de regularização fundiária, abrindo novas possibilidades de utilização daqueles como garantia de crédito.

Prof. Philips: O Brasil atingiu, graças ao plano Real, os mais baixos índices de inflação das últimas décadas, mas os juros dos empréstimos bancários infelizmente não baixaram na mesma proporção. Isto se deve ao alto risco dos bancos de não receber de volta o dinheiro emprestado. A "taxa de risco" embutida nos juros de créditos dos bancos brasileiros é a mais alta do mundo e dificulta bastante o crescimento econômico do país. Ao mesmo tempo, o Brasil dispõe, como poucos países no mundo, de um capital gigantesco, representado pelo seu território, cada vez mais valorizado. Grande parte desse capital ainda está impedido de ser utilizado como garantia para créditos hipotecários. Muitas terras não têm títulos públicos e, onde existem títulos, seus dados geralmente são de baixa confiabilidade. Até que ponto os bancos podem confiar no que consta do memorial descritivo, por exemplo, nos metros quadrados da área, um dado que está diretamente ligado ao valor do imóvel?

Quando morava na Alemanha, paguei, na compra da minha casa, financiada pelo Deutsche Bank, 6% de juros ao ano e recebi, do mesmo banco, 5% de juros na poupança. O banco exigiu uma diferença entre depósito e crédito de apenas 1% (ao ano!) porque há total segurança quanto aos valores apresentados na documentação, já que eles representam a realidade do objeto de garantia.

Irib: Como os Srs. vêem o incipiente processo de organização cadastral no Brasil? Diversos órgãos e instituições, do governo ou não, estão elaborando o seu próprio cadastro. Será possível, no futuro, estabelecer vínculos de conectividade?

Profa. Andrea: A evolução dos sistemas cadastrais é um processo complexo que depende da evolução sociocultural do país. No caso brasileiro, a falta de visão da importância de um cadastro eficiente resultou na implantação de cadastros fragmentados (rural, urbano, do patrimônio público), em que predomina a duplicidade de dados não confiáveis, resultando em enorme desperdício de recursos. A evolução para um cadastro único depende de um trabalho contínuo que se inicia pela conscientização dos profissionais das diversas áreas envolvidas (técnicos em cadastro e profissionais da área jurídica que trabalham em questões agrárias). Este é, sem dúvida, um trabalho com resultados a longo prazo. Implica a realização de pesquisas que indiquem as alternativas para o estabelecimento desses vínculos.

Prof. Philips: Realmente observa-se uma grande variedade de registros territoriais mantidos

INCRA: Cadastro Único de Registro

pelos mais diversas instituições. Os registros têm diferentes histórias e objetivos. Alguns foram criados por pessoas formadas na área, mas muitos são criados por pessoas não habilitadas. Os métodos para levantamento de dados são diferentes, com precisões diferentes, as cartas sem ou com amarração geodésica, com atualização periódica, contínua ou sem nenhuma atualização. Muitas instituições registram dados sem ter competência para tanto. Assim, muitas prefeituras registram em seus "cadastros" um proprietário de imóvel sem consultar o Registro Imobiliário, que é o único registro competente nesta questão. Quer dizer, a paisagem dos cadastros territoriais do país é caracterizada pela extrema heterogeneidade dos registros. Aqueles que desejam a interconexão dos registros devem começar pela criação de regras para a padronização dos diversos registros. O registro melhor preparado para as interconexões com outros dados é o Registro Imobiliário, que já arquiva seus dados na forma padronizada, regulamentada pela lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). Para a interconectividade em redes, o importante é que cada instituição se limite ao registro dos dados sobre os quais tem competência. Em outras palavras: o registro dos direitos ligados a um imóvel devem estar sob os cuidados do Registrador, enquanto o registro dos limites e o cálculo da área devem ser entregues ao agrimensor!

Irib: Como se poderia avaliar a iniciativa do Incra?

Profa. Andrea: A tentativa do

Incra de estabelecer um cadastro único para as áreas rurais indica, ao menos, o reconhecimento da necessidade de um cadastro com estas características. A forma e o conteúdo deste tipo de cadastro é que precisaria ser melhor analisada.

Prof. Philips: A indústria de informática nos oferece, hoje, equipamentos e métodos genéricos para interligar bancos de dados gráficos e descritivos. O Incra enxergou estas tendências e quer fazer uso da tecnologia oferecida para o gerenciamento territorial rural. No entanto, a qualidade dos dados, o método de georreferenciamento, a compatibilidade dos dados com o Registro Imobiliário etc. parecem não ser modificados. O risco para o futuro é que, para não questionar o investimento feito agora, este novo sistema seja usado por muito tempo com dados de baixa qualidade.

Irib: O projeto denominado Sistema de Informações Rurais – SIR, que visa a revisão conceitual do Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNRC, segundo o Incra, pretende "constituir-se em referencial para a construção de um cadastro unificado de registros comuns às instituições públicas, com o objetivo de auferir maior confiabilidade às informações, evitar a dispersão de recursos humanos e financeiros e dispor de um instrumento eficaz, capaz de potencializar as ações de caráter fiscal, ambiental, de desenvolvimento rural e de reforma agrária". Como avaliar se o projeto apresentado alcança os objetivos elencados no programa do seminário?

Profa. Andrea: Nesta questão,

cada objetivo merece ser analisado com detalhe. a) A confiabilidade da informação depende da qualidade dos dados coletados. Se os dados de entrada não forem confiáveis e atuais, a informação conterà os mesmos defeitos, disfarçados sob a imagem de um moderno sistema de processamento. b) O objetivo de evitar a dispersão de recursos humanos e financeiros só será atingido se as necessidades das instituições participantes forem supridas. Se, ao contrário, cada órgão ou instituição tiver de continuar levantando dados em duplicidade devido à inadequação dos dados coletados, a dispersão continuará. c) Para que o cadastro rural único sirva de instrumento eficaz para os objetivos citados deve conter informações sobre todos os imóveis rurais do território brasileiro, públicos e privados. Caso contrário, as informações não serão suficientes para a implantação de projetos eficientes de reforma agrária e desenvolvimento rural.

Prof. Philips: A tarefa do Incra formulada na sua pergunta é clara. A resposta, a criação do SIR, deixa algumas dúvidas. Por exemplo: quais são os padrões de qualidade dos dados? Como funciona o controle sobre a coleta e o levantamento de todos esses dados? Quais são os mecanismos para a sua atualização? Como funciona a sua verificação com os correspondentes dados de outros registros públicos? Enquanto estas (e outras) perguntas não são suficientemente respondidas, o SIR significa apenas uma etapa no caminho para um verdadeiro "Cadastro Único".

Irib: Os Srs. identificam no projeto apresentado o germe de

INCRA: Cadastro Único de Registro

um cadastro unificado de registros comuns à administração pública federal?

Profa. Andrea: Identifico uma experiência de unificação de bases cadastrais de imóveis rurais de algumas instituições. Um cadastro unificado de registros comuns à administração federal teria de conter também as informações do registro de imóveis e as informações das áreas urbanas e públicas.

Prof. Philips: A solução apresentada, na ótica do Incra, é um cadastro unificado porque os registros de informações rurais de várias instituições são unificadas ou interligadas através de redes de computadores. Na ótica mais geral, um Cadastro Único não pode se limitar às áreas rurais - nem somente às propriedades. O atributo "único" se perde diante da necessidade e da criação de outros registros, por exemplo, os cadastros das áreas urbanas, das concessionárias públicas, de estradas e rodovias, dos rios, lagoas e áreas da Marinha etc. Um "Cadastro Único", não importa se for instalado em um único computador ou espalhado pelo território nacional nos municípios, deve conter a superfície total do país. A soma das áreas de todas as unidades (parcelas) deve ser igual à superfície do país!

Irib: Como organizar um cadastro multifinalitário que possa atender às várias demandas da administração pública sem interferir em cada um dos órgãos integrantes?

Profa. Andrea: Apesar de estarmos nos referindo desde o início a um cadastro único, como foi colocado pelo Incra no seu seminário, na verdade o que se pre-

tende é criar uma base de dados cadastrais única para as instituições participantes. A implantação de um cadastro multifinalitário exige essa base única, o que não significa que esse cadastro contenha todos os bancos de dados específicos a cada instituição. Por exemplo, o Incra, o Ibama, o Ministério da Agricultura necessitam de dados fundiários que são comuns a todos, portanto comporão essa base única. Dados específicos de assentamentos, no entanto, interessam apenas ao Incra, que continuará responsável pela coleta desses dados, específicos à finalidade do órgão.

Prof. Philips: O Cadastro Multifinalitário não é um único super arquivo que contém os dados para, em qualquer hipótese, atender satisfatoriamente a todos os potenciais usuários. Pelo contrário: ele deve conter um mínimo de informações, como também um arquivo das medições, demarcações, cálculos e elementos gráficos para a carta digital - para cada imóvel. Essas informações, de máxima precisão e confiabilidade, e permanentemente atualizadas, devem estar disponíveis, via rede de computador, para que os registros territoriais de todas as outras instituições possam referir-se aos dados do cadastro. Esta é a Multifinalidade do cadastro imobiliário!

Irib: A constituição de um cadastro unificado pode acarretar o fim de instituições como o Registro Imobiliário no Brasil?

Profa. Andrea: O cadastro imobiliário no Brasil não possui legislação específica, além da citação no Código Tributário Brasileiro como componente do cadastro fiscal. Possui ainda a ca-

racterística, já citada anteriormente, da fragmentação entre imóveis rurais (gerenciados na esfera federal) e urbanos (gerenciados na esfera municipal). Este tipo de organização torna o sistema extremamente suscetível a questões políticas, especialmente em áreas urbanas. O fato de possuir características essencialmente fiscais, menos exigentes em termos de precisão dos dados, prejudica a determinação de um cadastro que atenda a muitos objetivos necessários a um cadastro unificado, como a sua finalidade legal. O registro imobiliário, por sua vez, é regulado por lei federal, abrange todos os imóveis, independentemente de sua localização ou utilização, e tem a confiabilidade de um sistema que funciona de forma independente e cumpre seu papel de garantia do direito de propriedade. A administração municipal jamais teria condições de atender a estes objetivos, e a constatação deste fato advém da observação da ineficiência do sistema cadastral que está sob sua responsabilidade.

Prof. Philips: Isto depende da definição de um "Cadastro Unificado". Na atual definição do Incra, esse cadastro pode ser usado para complementar, parcialmente, as informações do Registro Imobiliário, mas não substituí-lo. Também falta qualquer base legal para esta substituição. Nós, os pesquisadores dos grupos de cadastro da UFSC e da UFPE, defendemos o princípio de que cada dado deve ser gerenciado pelo órgão público e pelo profissional mais competente para isto: no caso dos dados jurídicos, são os Registradores com formação em direito, no caso dos dados geométricos, o agrimen-

INCRA: Cadastro Único de Registro

sor... e para os dados agrícolas, o Incra!

Irib: Será possível a utilização de dados cadastrais do Incra pelo Registro Imobiliário? Há necessidade de lei?

Profa. Andrea: O Incra utiliza, nos projetos de assentamentos e questões de desapropriação e reforma agrária, dados obtidos a partir de levantamentos precisos realizados pelo próprio órgão. Nestes casos, as informações são confiáveis e, salvo engano ou alguma exceção de que eu não tenha conhecimento, o registro de imóveis já se utiliza desses dados. Nos casos em que a informação é coletada por meio declaratório, em que o proprietário, ou posseiro, informa os dados necessários, não é possível a utilização dos dados pelo registro, já que estes podem conter erros ou distorções decorrentes dos mais diversos fatores, desde ignorância até má-fé.

Prof. Philips: Hoje, a informática nos oferece a possibilidade de aproveitar dados de outras instituições. Isto é tecnicamente fácil. Há necessidade de lei? Sim! Para definir claramente, em um ambiente de informações interligadas via redes, qual é a instituição competente e responsável por cada dado e quem pode ter acesso a qual dado. Hoje há exemplos em que um lote tem, no cadastro da prefeitura, um proprietário, no cadastro da companhia elétrica, outro e na companhia de água, um terceiro. No único registro legal e competente para esta questão, o Registro de Imóveis, encontramos registrado o verdadeiro proprietário, diferente de todos os anteriores. Por falta de um fácil acesso aos dados

legais do Registro Imobiliário, aparecem outros registros, em outros setores da administração pública, muitas vezes com baixa ou nenhuma competência para isto. O Registro Imobiliário, na minha opinião, deve se abrir mais para atender a demanda de outras instituições, ou da sociedade em geral, em dados territoriais confiáveis, para evitar registros paralelos.

Irib: Os dados utilizados para dar início ao SIR são de fontes antigas e atuais. Em parte, são dados fornecidos pelos próprios interessados em declarações unilaterais. O cadastro assim constituído não pode tornar-se fonte de equívocos, imprecisões e erros?

Profa. Andrea: Com certeza isso ocorre, e uma das consequências é a contaminação dos dados resultantes do processamento.

Prof. Philips: É um dos erros mais graves do atual conceito do SIR! Parece que o Incra oferece os mesmos dados antigos em uma embalagem nova. A qualidade de um Sistema de Informações Territoriais define-se, em primeiro lugar, pela qualidade dos dados!

Irib: O Prof. Jürgen Philips enfatizou a necessidade de repensar a constituição do SIR a partir dos dados disponíveis do Incra. Qual a alternativa para alcançar um grau tolerável de fidedignidade dos dados?

Profa. Andrea: A minha idéia é estabelecer um banco de dados paralelo, constituído apenas com os dados relativos a levantamentos efetuados pelo próprio Incra, alimentado apenas com este tipo

de dados. Esse banco de dados seria, assim, o início de um sistema livre das imperfeições citadas anteriormente. O cadastro declaratório deverá ser estudado e aperfeiçoado de forma a reduzir a possibilidade de erros, enquanto não for possível a migração para uma forma mais confiável de coleta de dados.

Prof. Philips: Nós precisamos de respostas para estas perguntas: quem faz, como e com que exatidão o levantamento de dados? Qual é a justificativa para a coleta de cada dado? Quem fiscaliza esse levantamento? Qual é o método e o intervalo para a atualização de cada um dos dados? Quando todas estas perguntas forem respondidas teremos as informações necessárias para resolver outro problema: como gerenciar esses dados e como disponibilizar as informações para os usuários internos e externos, por exemplo, do Incra.

Irib: Em que medida as propostas do Incra e das entidades participantes discrepam de um modelo teórico de constituição de cadastros desenvolvido pela Universidade?

Profa. Andrea: Pode-se identificar, na literatura internacional, alguns modelos teóricos de sistemas cadastrais descritos por algumas características básicas. Não se deve, porém, tentar importar um desses modelos que deram certo em outros países, pois o cadastro dependerá sempre das condições locais. Algumas características, no entanto, são comuns a sistemas cadastrais eficientes e servem de base aos estudos cadastrais: a) o cadastro deve ser completo: cobrir todo o território da jurisdição. No caso

INCRA: Cadastro Único de Registro

do SIR, as informações limitam-se aos imóveis rurais; b) o cadastro deve ser simples: as informações declaratórias do Cadastro Rural são muito específicas para serem caracterizadas como uma base cadastral única; c) deve haver integração entre o sistema cadastral e o registral: não ficou clara esta integração na proposta do SIR.

Prof. Philips: Nós precisamos de um cadastro com um mínimo de dados de máxima qualidade!

Irib: Qual o papel da Universidade no debate sobre os cadastros fundiários no Brasil?

Profa. Andrea: O papel da Universidade é pesquisar experiências realizadas em outros países, divulgar recomendações internacionais e entender o funcionamento do sistema brasileiro, para então propor alternativas para o aperfeiçoamento do sistema como um todo.

Prof. Philips: A Universidade tem duas funções: o ensino e a pesquisa. Como base de análises, estudos teóricos, experimentos práticos e contatos com outros pesquisadores da área do Brasil ou do exterior e também com todos os setores relevantes da sociedade, a pesquisa oferece modelos para possíveis soluções, inclusive seus efeitos e consequências. Nossos alunos participam, durante o tempo de sua formação, dessas pesquisas, especialmente os alunos da pós-graduação. Na UFSC, em Florianópolis, formamos, no primeiro e, até hoje, único curso da América Latina de Cadastro Técnico Multifinalitário, profissionais com grau de mestre.

Irib: Apresente um esquema su-

cinto de funcionamento do cadastro fundiário na Alemanha, integrando as várias demandas (registro público, administração e gestão ambiental, fiscal, tributária etc.)

Prof. Philips: A Alemanha tem uma longa tradição de registros territoriais, tanto dos jurídicos como dos técnicos, de aproximadamente 900 anos em algumas regiões. A época moderna do cadastro alemão começou com a ocupação do país pelas tropas francesas e a implementação do "Cadastro Napoleônico". Todo o território foi dividido em unidades chamadas parcelas, medido e demarcado por "agrimensores cadastrais" e registrado em "livros e cartas de cadastro". A finalidade deste esforço era: a) desenvolver "cidadania", sob a forma de portadores de "títulos públicos", segundo os ideais da Revolução Francesa; b) ter uma base objetiva para a justa tributação e c) ter uma base geométrica para outros projetos cartográficos. O Cadastro Napoleônico, neste sentido, já era multifinalitário, apesar de o termo ter sido criado mais de cem anos depois, em 1934, quando o cadastro foi estendido, acrescentando-se os dados da classificação da qualidade e do uso do solo. O Registro de Imóveis (Grundbuch), na atual forma, criado em 1900, refere suas matrículas ao Cadastro em forma de uma numeração única das parcelas. A descrição técnica do imóvel, no Brasil definido no memorial descritivo, encontra-se na documentação das medições cadastrais. Hoje, todos os registros, públicos ou particulares, estão baseados nestes dois registros básicos: o "Grundbuch" (Registro de Imóveis) e o "Kataster"

(Cadastro Imobiliário). Atualmente, por causa dos problemas financeiros crônicos dos municípios, a administração pública quer transformar os registros territoriais em empresas públicas de prestação de serviços (Data-Warehouse: loja de dados) com a obrigação de se autofinanciar.

Irib: Os modernos sistemas de tratamento digital dos dados geodésicos podem favorecer a concretização de um cadastro eficiente no Brasil?

Profa. Andrea: Não há dúvidas de que a aplicação de tecnologias, como o tratamento digital dos dados e o GPS em muito contribuem para o aperfeiçoamento do sistema cadastral brasileiro, à medida que cada vez mais reduzem o custo e o tempo necessário para a execução dos serviços. Acredito que, muito mais do que problemas técnicos, o cadastro no Brasil sofre de graves problemas de concepção. Se estes não forem melhor compreendidos, corre-se o risco de, conforme afirmamos anteriormente, disfarçar as imperfeições do sistema sob a capa de modernas técnicas de processamento e representação cartográfica.

Prof. Philips: Nós temos de criar o melhor cadastro ao menor custo possível e realizar isto em um tempo mínimo. A conclusão desta tarefa só é possível se usarmos tecnologia moderna, como equipamento eletrônico no campo, GPS para a rede de referência, cartografia digital e computadores para gerenciar e disponibilizar todos estes dados em rede.

Irib: Os Srs. recomendariam que se instituisse um órgão gestor para a constituição de um cadas-

INCRA: Cadastro Único de Registro

tro fundiário na administração pública federal? Quais as vantagens e desvantagens de um sistema centralizado, em confronto com as demandas descentralizadas dos estados e municípios em face do mesmo objeto (bem imóvel)?

Prof. Andrea: Acho que precisamos ter uma visão mais clara dos elementos e instituições envolvidos num cadastro único para formarmos uma opinião mais definitiva. Em princípio, a vantagem de se ter um sistema centralizado seria a padronização dos levantamentos e a obtenção da informação de uma única fonte. Por outro lado, a enorme extensão territorial do nosso país exigiria a manutenção de unidades desse órgão gestor em cada município ou estado.

Prof. Philips: A resposta é bem simples: legislação federal, controle pelos estados e registros nos municípios. Isto deve ser a regra - entendida de forma dogmática. A legislação deve ser federal porque o parceiro mais próximo, o Registro de Imóveis, também é regulamentado dessa forma e os dados dos dois registros devem se encaixar perfeitamente. O escritório do "agrimensor cadastral" deve estar no local, responsável por um município ou um grupo de municípios. O cadastro, uma vez implantado, deve ser permanentemente atualizado. Uma nova garagem, um pequeno loteamento etc. serão os trabalhos do dia-a-dia do agrimensor cadastral.

Irib: O que os Srs. podem comentar sobre o sistema descritivo do registro de imóveis no Brasil, suas deficiências, limites e importância?

Prof. Philips: Antes de começar com as críticas deve-se deixar claro que o Registro de Imóveis no Brasil tem uma função muito importante para a segurança jurídica da propriedade. Um lote com título público vale mais do que um outro sem este documento. Isto evidencia que o princípio do Registro é aceito pela sociedade. Mesmo assim, existem deficiências e limites. O Registro poderia ter uma utilidade muito maior se outras instituições públicas tivessem um acesso mais fácil aos dados, via rede de computadores. Esse acesso deve ser legalmente regulamentado e limitado apenas aos dados que cada instituição necessita para seus trabalhos. A outra deficiência, mais grave, é a baixa confiabilidade na parte técnica do memorial descritivo, que define geometricamente o objeto de registro. São raros os registros em que a descrição dos limites no memorial descritivo pode ser usada para resolver algum conflito de limites entre vizinhos. A descrição do imóvel é arcaica, sem georreferenciamento, sem controle dos valores anotados, sem verificação dos registros vizinhos e muitas vezes com áreas imprecisas ou erradas. Esta parte do registro deve ser modernizada por um profissional da área, que é o engenheiro agrimensor ou o engenheiro cartógrafo.

Irib: Comentários sobre o seminário.

Prof. Andrea: O seminário tinha como objetivos apresentar e discutir o SIR. Na minha opinião, faltou uma análise mais profunda de alguns aspectos levantados. Além de discutir os

formulários do cadastro declaratório, esperava discutir melhor a questão dos dados necessários para estabelecer a base única para as instituições e, principalmente, como e por que o cadastro e o registro devem interagir, já que diversos profissionais declararam a importância do assunto e estavam presentes representantes das duas áreas.

Prof. Philips: O seminário demonstrou mais uma vez a grande necessidade de informações confiáveis e atuais sobre as propriedades imobiliárias no país. A integração de dados de várias fontes, que o SIR oferece, é um passo na direção correta. Mas a solução do SIR limita-se às áreas rurais para atender apenas às necessidades do Incra. Um Cadastro Imobiliário Nacional não deve se limitar a atender um grupo pequeno de usuários. Esse cadastro deve cobrir todo o território, rural ou urbano, particular ou público, de qualquer uso ou utilidade. Para este fim, devemos desenvolver um modelo viável, que atenda, com maior qualidade e ao menor custo possível, às necessidades de toda a sociedade: os proprietários, para dar segurança aos seus bens; as prefeituras, para a cobrança justa de impostos e taxas e para o planejamento municipal; os registros imobiliários, para referenciar os títulos; as concessionárias públicas, para o planejamento e o gerenciamento da infra-estrutura; os bancos, para ter melhores garantias dos créditos; e também o Incra, para o gerenciamento da Reforma Agrária, cobrança de impostos, planejamento rural etc.

INCRA: Cadastro Único de Registro

GLOSSÁRIO DE TERMOS TÉCNICOS

Veja a definição dos termos técnicos que aparecem nesta matéria, pela Profa. Andréa Carneiro, que gentilmente nos enviou esta colaboração. Consulte também a Enciclopédia Geodésica do Prof. Jürgen Philips no site <http://geodesia.ufsc.br/lexicon/index.htm>

Dados literais (ou alfanuméricos) - dados do Cadastro Declaratório do INCRA, coletados através de formulário específico e declarados pelo interessado no imóvel: dados pessoais de proprietários, parceiros e arrendatários; produção agrícola, pecuária e extrativa vegetal; distribuição das áreas do imóvel; valor do imóvel.

Dados gráficos - dados de representação cartográfica digital, ou mapeamento digital.

Geoprocessamento - é um sistema de processamento de dados digitais que realiza a integração de dados gráficos (cartográficos digitais) com dados literais ou alfanuméricos. No caso, o palestrante refere-se à interligação de dados gráficos aos dados literais do cadastro declaratório do INCRA. O resultado é um sistema onde às informações do cadastro declaratório são acrescentadas informações de localização de cada imóvel.

Georreferenciamento - é a ligação de bancos de dados literais a um sistema de coordenadas geográficas, resultando na espacialização destas informações. Um exemplo prático de georreferenciamento seria a utilização pelo cartório de um sistema de mapeamento digital ao qual estariam ligadas todas as informações das matrículas dos imóveis da comarca. Assim, localizando-se o imóvel no mapa digital (o que pode ser feito através do próprio número da matrícula), e clicando-se sobre ele, pode-se acessar diretamente todos os da-

dos da matrícula correspondente.

GPS - O sistema GPS é composto por um conjunto de satélites que permite a determinação precisa das coordenadas de pontos na superfície da terra. É um processo de levantamento terrestre rápido e cada vez mais barato. Aliado aos modernos teodolitos digitais, possibilita a obtenção de um levantamento cadastral rápido e preciso.

Geodésia - 'Ciência da Medição e do Mapeamento da Superfície da Terra' (Definição clássica de [Helmert](http://helmert.htm)).

A *Geodésia Superior* ou *Geodésia Teórica*, dividida entre a *Geodésia Física* e a *Geodésia Matemática*, trata de determinar e representar a figura da terra em termo global, a *Geodésia Inferior*, também chamada *Geodésia Prática* ou *Topografia*, levanta e representa menores partes da terra onde a superfície pode ser considerada 'plana'. Ciências auxiliares, para este fim, são a *Cartografia*, a *Fotogrametria* e o 'Ajustamento e a Teoria dos Erros de Observação', cada uma com diversas sub-disciplinas.

Além das disciplinas da Geodésia científica, existem uma série de disciplinas técnicas que tratam problemas da organização, administração pública ou aplicação de medições geodésicas, p.e. a *Cartografia sistemática*, o *Cadastro Imobiliário*, o *Saneamento rural*, as *Medições de Engenharia* ou o *Geoprocessamento*. (Definição extraída da Enciclopédia Geodésica on line <http://geodesia.ufsc.br/lexicon/index.htm>)

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Edital de Convocação

Nos termos do art. 23 combinado com o art. 25, parágrafo único, dos Estatutos do IRIB, ficam convocados todos os Associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 01 de outubro de 1999 (sexta-feira), às 18:00 horas, no Mar Hotel Recife, em Recife - PE, ocasião em que será realizado o XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

- I. Discussão e votação do Relatório da Diretoria;
- II. Discussão e votação do Balanço Anual;
- III. Outros assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos Sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para primeira.

São Paulo, 30 de junho de 1999

LINCOLN BUENO ALVES
Presidente

Região Brasil

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

FIM DO LAUDÊMIO DESONERA IMÓVEIS EM BELÉM – Parte II

Até 27 de maio de 1999, data da publicação da Lei Nº 7.956 no Diário Oficial do Município, ninguém em Belém do Pará possuía a propriedade plena de seu imóvel. Através da enfiteuse, a Prefeitura Municipal atribuía apenas o domínio útil do imóvel, em qualquer compra e venda ou dação em pagamento, reservando para si o domínio direto. Ao vender o seu imóvel, o cidadão era obrigado a pagar laudêmio de 2% sobre o valor venal, o que fazia com que a maioria absoluta dos imóveis não fosse registrada, sendo comercializados sem a menor segurança jurídica para o adquirente.

Conforme noticiamos no *Boletim do Irib* 263 (abril/99), projeto de lei do vereador Raul Meireles (PT) reduzia a cobrança do laudêmio de 2,5% para 0,01%. Aprovado por unanimidade pela Câmara Municipal de Belém, o projeto foi sancionado pela prefeita em exercício, Ana Júlia Carepa. O fato gerou intensa polêmica na cidade quando se noticiou que o prefeito Edmilson Rodrigues vetaria o projeto.

Finalmente, a lei foi promulgada pelo Presidente da Câmara, Vereador Orlando Reis Pantoja, e publicada no Diário Oficial. A lei favorece cerca de 90% da população de Belém, que ansiava pela legalização dos seus imóveis.

O registrador Cleomar Moura, presidente da Anoreg-PA e membro do Conselho Deliberativo do IRIB, enviou estas informações para divulgação e o texto da nova lei:

Lei 7.956, de 21 de maio de 1999.

Regulamenta os arts. 197 e 199 do Plano Diretor Urbano – Lei nº 7.603, de 13 de janeiro de 1993, e dá outras providências.

Art. 1º - Nos casos de alienação do domínio útil a título oneroso, o foreiro pagará ao Poder Público Municipal, quando este for o Senhorio direto, o laudêmio, que será de 0,01% (zero vírgula zero um por cento) sobre o preço da alienação.

Art. 2º - A transformação do patrimônio imobiliário enfiteutico em patrimônio de domínio pleno, no caso de o senhorio direto ser o Poder Público Municipal, ocorrerá com a primeira alienação do imóvel aforado, consolidando-se a plenitude do domínio pela reunião do domínio útil ao domínio direto num único titular, extinguindo-se automaticamente a enfiteuse.

Parágrafo Único – O disposto no “caput” deste artigo se aplica às transferências gratuitas, inclusive “mortis causa”, bem como as permutas e demais atos de transferência do domínio útil.

Art. 3º - Fica o Oficial do Registro de Imóveis competente autorizado a promover o registro do cancelamento e extinção da enfiteuse, nos termos desta Lei, com os respectivos emolumentos sendo pagos pelo novo titular do domínio pleno.

Art. 4º - Esta Lei não se aplica aos terrenos de marinha e seus acrescidos.

Art. 5º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º - Revogam-se as disposições em contrário.

Câmara Municipal de Belém, 21 de maio de 1999.

Vereador Orlando Reis Pantoja

Presidente

Região Brasil

SANTA CATARINA ESTABELECE PARCERIA PELA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL CLANDESTINO

A registradora Gleci Palma Ribeiro, de Florianópolis, enviou notícia sobre a parceria entre o Colégio Registral (sob sua presidência), Colégio Notarial e Corregedoria Geral da Justiça de Santa Catarina com o objetivo de facilitar a regularização dos loteamentos clandestinos para a população de baixa renda. Acreditando que o documento inicial vai incentivar e agilizar alienações futuras, ela pede a publicação do provimento 37/99, que pode servir de exemplo a eventuais interessados de outros Estados.

PROVIMENTO Nº 37/99

Institui o Projeto "Lar Legal", objetivando a regularização do parcelamento (loteamento e desmembramento) do solo urbano.

O Desembargador Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho, Corregedor-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, no exercício de suas atribuições legais;

Considerando que o sistema da legislação ordinária sobre a aquisição, perda e função da propriedade imóvel deve ser visto como instrumento para preservação da unidade interna e coerência jurídica, em face dos objetivos constitucionais;

Considerando que a inviolabilidade do direito à propriedade merece ser dimensionada em harmonia com o princípio de sua função social;

Considerando que a atual função do Direito não se restringe à solução de conflitos de interesses e busca de segurança jurídica, mas em criar condições para a valorização da cidadania e promover a justiça social;

Considerando que uma das finalidades das normas jurídicas disciplinadoras do solo urbano almeja a proteção dos adquirentes de imóveis, especialmente quando integrantes de loteamentos ou parcelamentos equivalentes;

Considerando que a Constituição da República ao garantir o direito de propriedade, não estabeleceu outras limitações, assegurando ao cidadão não apenas o acesso e a posse, mas a decorrente e imprescindível titulação, porque só com a implementação deste requisito torna-se possível seu pleno e adequado exercício;

Considerando que os fracionamentos, mesmo quando não planejados ou autorizados adminis-

trativamente de forma expressa, geram em muitas hipóteses, fatos consolidados e irreversíveis, adquirindo as unidades desmembradas autonomia jurídica e destinação social compatível, com evidentes conseqüências na ordem jurídica;

Considerando o disposto na Lei nº 9.785/99, que alterou o Decreto-Lei nº 3.365/41 (desapropriação por utilidade pública), e as Leis nºs. 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) e 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano);

Considerando que a aquisição por desapropriação é admitida como ordinária, ou seja, sem registro imobiliário anterior;

Considerando a dispensa do título de propriedade para efeito do registro do parcelamento (art.18, § 4º, da Lei nº 6.766/79);

Considerando que a inexistência ou impossibilidade de apresentação do título anterior pose ser justificada em Juízo (Provimento CGJSC nº 10/81);

Considerando que eventual irregularidade no registro pode ser alvo de ação própria objetivando sua anulação em processo contencioso (art. 216 da Lei n. 6015/73 – Lei dos Registros Públicos);

Considerando a necessidade dos municípios regularizarem a ocupação de áreas situadas em seu perímetro urbano ou periferia, preservando o meio ambiente, a fim de realizar obras de infra-estrutura compatível com as exigências da dignidade humana;

Considerando ser imprescindível a participação do Ministério Público do Estado de Santa Catarina, instituição essencial e defensora constitucional dos interesses sociais, possibilitando a sua presença o deslinde de situações existentes;

Resolve:

Art. 1º. O registro de loteamento, desmembramento ou fracionamento de imóveis urbanos ou urbanizados nas hipóteses especificadas, obedecerá ao disposto neste Provimento.

Parágrafo único – Ficam excluídas as áreas de risco ambiental, de preservação natural ou definidas em lei.

Título I – Da Regularização de Parcelamento:

Art. 2º. Em se tratando de imóvel público ou submetido à intervenção do Poder Público, poderá o Juiz de Direito com competência em Registros Públicos autorizar ou determinar o registro, desde que instruído o pedido com os seguintes documentos:

I – título de propriedade do imóvel (art. 18, I, da

Região Brasil

Lei n. 6.766/79) ou Justificação Judicial da Posse (art. 3º, § 1º, deste Provimento);

II – certidão negativa de ação real ou reipersecutória referente ao imóvel expedida pelo respectivo Ofício do Registro de Imóveis;

III – certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV – planta do imóvel e respectiva descrição, emitidas ou aprovadas pelo Município.

Parágrafo único – Nas regularizações coletivas, poderá ser determinada a apresentação de memorial descritivo elaborado pela administração municipal, ou por ela aprovado, abrangendo a divisão da totalidade da área ou a subdivisão de apenas uma ou mais quadras.

Art. 3º. Em situações consolidadas, poderá o Juiz de Direito autorizar ou determinar o registro acompanhado tão-só dos documentos indicados no artigo anterior.

§ 1º - Considera-se situação consolidada aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indique a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio.

§ 2º - Na aferição da situação jurídica consolidada, valorizar-se-ão quaisquer documentos provenientes do Poder Público, em especial do Município.

Art. 4º. Na hipótese de regularização pelo Poder Público, conforme autorizado pelo art. 40 da Lei n. 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), poderá o Juiz competente autorizar ou determinar o registro em idênticas condições, sem prejuízo da adoção de outras medidas, cíveis, criminais ou administrativas, contra o loteador faltoso.

Art. 5º - Nessa situação o Juiz de Direito poderá permitir o registro, embora não atendidos os requisitos urbanísticos previstos na Lei 6.766/79 em outros diplomas legais.

Título II – Do Registro de Contratos:

Art. 6º - Registrado ou averbado o parcelamento (loteamento, desmembramento ou fracionamento) do solo urbano, os compradores de lotes de terreno poderão requerer o registro dos seus contratos, padronizados ou não, apresentando o respectivo instrumento junto ao Delegado do Ofício de Registro de Imóveis.

§ 1º - O registro poderá ser obtido diante da

comprovação idônea da existência do contrato, nos termos do art. 27, §§ 1º e 2º, da Lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo).

§ 2º - Os requisitos de qualificação das partes necessários ao registro, se inexistentes, serão demonstrados através da apresentação de cópia autenticada de documento pessoal de identificação, ou dos referidos na Lei nº 9.049, de 18 de maio de 1995, ou, ainda, de cópia de certidão de casamento ou equivalente.

Título III – Das Ações de Usucapião:

Art. 7º - Nas demais hipóteses há possibilidade de solução através de ação de usucapião, observando-se, conforme a situação, o art. 46 do Código de Processo Civil (litisconsórcio facultativo).

Parágrafo Único – As certidões necessárias à ação de usucapião, sendo o autor beneficiário da assistência judiciária, poderão ser requisitadas gratuitamente pelo Juiz de Direito.

Título IV – Da Localização de Áreas em Condomínio:

Art. 8º - Em imóveis situados nos perímetros urbanos, assim como nos locais urbanizados, ainda que em zona rural, em cujos assentos conste estado de comunhão, mas que, na realidade, se apresentam individuados e em posição jurídica consolidada nos termos do art. 3º, § 1º, deste Provimento, o Juiz de Direito poderá autorizar ou determinar a averbação da identificação de uma ou de cada uma das frações, observado o seguinte:

I – anuência dos confrontantes da fração do imóvel que se quer localizar, expressa em instrumento público ou particular, nesta hipótese com assinaturas reconhecidas;

II – identificação da fração na forma dos arts. 176, inciso II, nº 3 e 225 da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), através de certidão atualizada expedida pelo Município.

Art. 9º - Procedido o registro previsto nos arts. 2º e 3º e a averbação regulada pelo art. 8º deste Provimento, o Oficial do Registro de Imóveis abrirá matrícula própria se o imóvel ainda não a tiver.

Título V – Do Procedimento:

Art. 10 – O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área será formulado ao Juiz de Direito, o qual, se entender adequado, poderá ouvir no prazo de 10 (dez)

Região Brasil

dias, o Oficial do Registro de Imóveis. Após manifestação do Ministério Público, a respectiva sentença será elaborada.

§ 1º - Será adequado para conhecer da matéria o Juízo com competência em Registros Públicos.

§ 2º - O procedimento será especial de jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 6.015/73, com incidência do critério de conveniência ou oportunidade (art. 109 do CPC).

Art. 11 - Na hipótese da área parcelada não coincidir com a descrição constante do registro imobiliário, o Juiz determinará a retificação da descrição do imóvel com base na respectiva planta e no memorial descritivo apresentado.

Art. 12 - Os lindeiros particulares que não tenham anuído poderão ser cientificados por carta com aviso de recebimento de mão própria (AR/MP), enquanto que a União, o Estado ou o Município serão citados na pessoa de seus representantes com prazo de 10 (dez) dias, quando for indispensável.

Art. 13 - O registro e respectiva matrícula, se for a hipótese, poderão ser cancelados em processo contencioso por iniciativa de terceiro prejudicado ou do Ministério Público, nas situações previstas em lei, em especial nas hipóteses do art. 216 da Lei nº 6.015/73.

Parágrafo único - Se o Juiz constatar que a abertura de matrícula ou algum ato autorizado por ele nos termos deste Provimento sejam nulos ou anuláveis, determinará, fundamentadamente e de ofício, o respectivo cancelamento encaminhando ao Ministério Público os documentos necessários às providências cabíveis.

Art. 14 - Tratando-se de regularização de parcelamento popular de adquirentes de renda modesta, com valor do imóvel até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), demonstrado por certidão municipal, o máximo dos emolumentos a ser cobrado pela abertura da matrícula e o primeiro registro imobiliário será de R\$20,00 (vinte reais).

Art. 15 - Em face do elevado alcance social e do disposto no art. 14 deste Provimento, na primeira aquisição não haverá recolhimento de valor ao Fundo de Reparcelamento da Justiça.

Art. 16 - Este Provimento entrará em vigor 15 dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Florianópolis, 7 de junho de 1999.

Registre-se. Publique-se. Cumpra-se

Francisco José Rodrigues de Oliveira Filho
Corregedor-Geral da Justiça

Biblioteca

CONFIRA OS NOVOS TÍTULOS

www.irib.org.br/biblio.html: este é o endereço da biblioteca virtual do IRIB, uma das seções mais visitadas no site do Instituto não só por registradores, mas por vários operadores do direito. As numerosas mensagens de estímulo, deixadas na página, mostram que nossa biblioteca já se tornou referência obrigatória na Internet para os interessados em artigos e estudos sobre direito notarial e registral. Depois que passou a ser auditada, a seção foi consultada mais de cinco mil vezes. Abaixo, uma relação dos últimos trabalhos divulgados. Se você não acessa a Internet, peça cópia do texto desejado à secretaria do IRIB.

Responsabilidade civil e aposentadoria compulsória

"Da responsabilidade civil e do limite de idade para aposentadoria compulsória dos notários e registradores" - Décio Antônio Erpen, Desembargador do TJ-RS, Professor e conferencista de direito notarial e registral. Neste importante artigo, o Desembargador analisa com profundidade a natureza jurídica das atividades do notário e do registrador, chegando à conclusão de que esses profissionais não deveriam estar obrigados à aposentadoria compulsória. (Este artigo será publicado no próximo número do *Boletim do Irib*, em edição especialmente dedicada à divulgação de um tema da maior atualidade e interesse para os registradores brasileiros.)

Natureza jurídica dos órgãos notarial e registrador.

"Natureza Jurídica dos órgãos notarial e registrador" - Cristiano Graeff Jr. O desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul enfrenta o desafio de identificar a natureza jurídica desses importantes profissionais do direito.

Sobre a Fé Pública

"Sobre a Fé Pública" - Afonso Celso Furtado de Rezende. O Professor Rezende, autor de inúmeros livros e conhecido dos registradores brasileiros, oferece-nos uma reflexão sobre a fé pública notarial e registral.

Firma individual e registro de imóveis

"A firma individual e o registro de imóveis" - João Baptista Galhardo. O registrador paulista aborda, em linguagem direta e clara, os problemas

Biblioteca

enfrentados por notários e registradores quando lidam com empresas individuais e microempresas. São pessoas jurídicas? físicas? confundem-se os seus patrimônios?

São taxativos os atos registráveis?

“¿São taxativos os atos registráveis?” - Ricardo Henry Marques Dip. O autor analisa a questão da taxatividade dos atos inscritíveis.

Loteamentos

“Loteamentos - considerações sobre a alteração do plano” - Hélio Lobo Júnior, juiz do 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo comenta em trabalho apresentado no XXV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (São Paulo, 14 a 18/9/98) os problemas relacionados com a alteração do loteamento.

Princípios registrários

“Quando o princípio de continuidade, aparentemente, não é obedecido” - Jether Sottano, registrador paulista, desenvolve interessante artigo sobre a relatividade dos princípios registrares.

Levantamento de dúvida

“Levantamento de dúvida - rotina de procedimento” - Roberto Max Ferreira, registrador paulista. O autor apresenta-nos um roteiro que visa a orientar o interessado, quanto ao procedimento da dúvida, evitando erros comuns que podem gerar anulações, com perda de precioso tempo, além de ocasionar insegurança aos que procuram os serviços registrares. Trata-se de útil e original *check list* do procedimento.

CND do INSS

“A CND do INSS e os serviços notariais e registrares” - Sérgio Busso. O Notário paulista analisa aspectos relacionados com a necessidade (ou não) da apresentação da CND do INSS para alienação e oneração de bens imóveis. O trabalho está atualizado até 26 de junho de 1999, com remissão ao Decreto Federal 3048, datado de 6/maio/1999, e ordem de serviço do INSS, de nº. 211, de 10/junho/1999.

Restabelecimento da sociedade conjugal: implicações patrimoniais

“O restabelecimento da união conjugal e o registro de imóveis” - João Baptista Galhardo. O registrador paulista analisa a questão do restabelecimento da sociedade conjugal e as implicações patrimoniais. Estudo que visa à elucidação de proble-

mas práticos que advêm com o acesso de pedidos ou mandados judiciais de restabelecimento de sociedade conjugal.

ISS incide sobre serviços registrares?

“Não incidência do ISS no serviço de cartório” - Diva Narcisa Cordeiro. A parecerista do CEPAM analisa a incidência do ISS nas atividades notariais e registrares, concluindo que é indevido o lançamento do imposto sobre as atividades típicas dos notários e registradores.

Aprovação de projetos no GRAPROHAB

O Graprohhab, Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, desempenha, no Estado de São Paulo, importante papel na racionalização de aprovação de projetos habitacionais. O IRIB disponibiliza aos interessados importantes roteiros para aprovação de projetos de parcelamentos, condomínios e regularização. Confira na biblioteca virtual do IRIB os documentos enviados pelo registrador paulista Vicente do Amaral Gurgel.

Cadastro

“Cadastro - Registro Imobiliário - uma integração necessária”. O Prof. Jürgen Philips, da Universidade Federal de Santa Catarina, comenta entrevista da Profa. Andréa Flávia Tenório Carneiro, engenheira cartógrafa, mestre em Ciências Geodésicas (área de levantamentos terrestres), doutoranda em Engenharia de Produção, área de Inovações Tecnológicas, desenvolvendo tese em Cadastro.

Informática e registros

“A Microfilmagem, a Informática e os Serviços Notariais e Registrares Brasileiros”. Sérgio Jacomino. Análise do impacto das novas tecnologias nos serviços registrares e notariais brasileiros.

Aposentadoria compulsória

“Aposentadoria compulsória de notários e registradores”. Antônio Albergaria Pereira. O grande notário paulista apresenta novos argumentos para enriquecer o debate instaurado nacionalmente sobre a natureza jurídica das atividades dos notários e registradores. Especificamente sobre a propalada aposentadoria compulsória, o autor sustenta que é uma criação pretoriana, que não se fundamenta na lei, nem na melhor doutrina. (Este artigo será publicado no próximo número do *Boletim do Irib*, em edição especialmente dedicada ao tema da aposentadoria compulsória.)

Tribunais Superiores

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Notários e registradores - mandato eletivo

Concluído o julgamento de medida liminar em ação direta ajuizada pelo Partido Progressista Brasileiro - PPB em que se discute a constitucionalidade do § 2º do art. 25 da Lei 8.935/94 ("Art. 25 - O exercício da atividade notarial e de registro é incompatível com o da advocacia, o da intermediação de seus serviços ou de qualquer cargo, emprego ou função públicos, ainda que em comissão. (...) § 2º - A diplomação, na hipótese de mandato eletivo, e a posse, nos demais casos, implicará no afastamento da atividade.>").

O Tribunal, considerando que os titulares de serventias não oficializadas de notas e de registros são servidores públicos em sentido lato, deferiu em parte a liminar para, sem redução do texto, emprestar ao referido § 2º, do art. 25, da Lei 8.935/94, interpretação conforme a CF para excluir de sua incidência a hipótese da 1ª parte do inciso III do art. 38, da CF, que assegura ao servidor público em exercício do mandato de vereador, havendo compatibilidade de horários, as vantagens de seu cargo, emprego ou função, sem prejuízo da remuneração do cargo eletivo.

Vencidos os Ministros Sydney Sanches, relator, Nelson Jobim, Ilmar Galvão e Sepúlveda Pertence, que indeferiram o pedido, sob o fundamento de que a norma geral do art. 38 da CF não tem aplicação aos notários e registradores, porquanto estão submetidos a lei específica, que é a Lei 8.935/94 ataca-da, conforme disposto no § 1º do art. 236, da CF ("Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário."). ADInMC 1.531-DF, rel. Min. Néri da Silveira, 24.6.99. (Informativo STF 154)

Loteamento urbano. Aprovação por ato administrativo.

Ato que não tem o efeito de autorizar a edificação, faculdade jurídica que somente se manifesta validamente diante de licença expedida com observância das regras vigentes à data de sua expedição. Caso em que o ato impugnado ocorreu justamente no curso do processamento do pedido de licença de construção, revelando que não dispunha a recorrida, ainda, da faculdade de construir,

inerente ao direito de propriedade, descabendo falar-se em superveniência de novas regras a cuja incidência pudesse pretender ela estar imune.

Da circunstância de plantas do loteamento terem sido arquivadas no cartório imobiliário com anotações alusivas a índices de ocupação não decorre direito real a tais índices, à ausência não apenas de ato de aprovação de projeto e edificação, mas, também, de lei que confira ao registro tal efeito. Legitimidade da exigência administrativa de adaptação da proposta de construção às regras do Decreto nº 3.046/81, disciplinador do uso do solo, na área do loteamento. Recurso conhecido e provido. (RE N. 212.780-RJ - Relator: Min. Ilmar Galvão - Informativo STF 154)

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Impenhorabilidade da pequena propriedade rural

Ementa do aresto recorrido: "Penhora - Embargos do Devedor - Impenhorabilidade da pequena propriedade rural - Alegação de que o bem não é o único do executado - 'A existência de matrículas diferentes de imóveis próximos ou geminados não faz com que deixem de constituir uma só propriedade' - Inteligência do artigo 646, inc. X, do CPC, c.c. art. 5º, inc. XXVI, da CF/88 - Hermenêutica ditada pelo art. 5º da Lei de Introdução do Código Civil - Decisão mantida - Recurso improvido".

Negado o provimento ao recurso.

Brasília, 15/04/99. Relator Ministro Waldemar Zveiter. (DOU - 30/3/99; pg. 268)

Loteamento - regularização pelo Município. Anulação de atos próprios.

Loteamento. Município. Pretensão de anulação do contrato. Boa-fé. Atos próprios. Tendo o município celebrado contrato de promessa de compra e venda de lote localizado em imóvel de sua propriedade, descabe o pedido de anulação dos atos, se possível a regularização do loteamento que ele mesmo está promovendo. Art. 40 da Lei nº 6766/79. A teoria dos atos próprios impede que a administração pública retorne sobre os próprios passos, prejudicando os terceiros que confiaram na regularidade do seu procedimento. Recurso não conhecido (4ª Turma/STJ). Brasília, 24/11/98. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial nº 184.487/SP; DOU - 3/5/99; pg.152)

Tribunais Superiores

Embargos. Bens nomeados pelos devedores. Desnecessidade de intimação.

Processo de execução. Embargos. Termo de nomeação de bens à penhora. Assinatura dos devedores. Fluência do prazo. Recurso desprovido.

I - Se os devedores nomeiam bens à penhora, que reduzida a termo é por eles assinado, o prazo para oposição dos embargos tem início a partir da data da assinatura, sem necessidade da intimação prevista no art. 669 do CPC.

II - Recurso não conhecido. (3ª Turma/STJ)

Brasília, 2/2/99. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Recurso Especial nº 151.343/SC; DOU - 3/5/99; pg. 144)

Promessa de c/v. Bem inalienável.

Doação antenupcial.

Promessa de compra e venda. Bem inalienável. Sendo possível afastar a inalienabilidade, mediante sub-rogação judicialmente autorizada, não há de ter como nula a promessa. Dever-se-á entender que o promitente vendedor obrigou-se a diligenciar o afastamento do óbice. Hipótese em que isso efetivamente se fez.

Incomunicabilidade do bem, em virtude da norma contida no artigo 272 do Código Civil, uma vez que a escritura de venda, feita após o casamento, traduziu o cumprimento da promessa a ele anterior e a parcela paga naquele ato o foi por doação de terceiro e os bens assim havidos não se comunicam.

Doação antenupcial. A regra do artigo 312 do Código Civil não é de ser entendida como significando que qualquer doação entre pessoas que pretendam casar-se deva fazer-se por instrumento público. Haverá de ser observado nas doações *propter nuptias*, que se sujeitam à regulamentação dos pactos antenupciais, de tal modo que se consideram desfeitas não sobrevivendo o casamento.

A Terceira Turma do STJ decidiu conhecer do recurso especial e lhe dar provimento. Brasília, 9/3/99. Relator: Ministro Eduardo Ribeiro. (Recurso Especial nº 62.602/MG; DOU - 3/5/99; pg.141)

Arrematação: preferência da União e de suas autarquias

Execução fiscal. IAPAS e autarquia interestadual. Preferência. Ações executivas promovidas contra o mesmo devedor. Arrematação. Obrigação do depósito do valor referente ao crédito privile-

giado. Artigo 690, § 2º, do CPC: inaplicabilidade do artigo 711, do citado diploma legal aos créditos tributários. Recurso especial desprovido.

1. O crédito da União e de suas autarquias leva preferência sobre qualquer outro, exceto os de natureza trabalhista, não se lhe aplicando as regras do artigo 711 do Código de Processo Civil.

2. O preceito insculpido no § 2º, do artigo 690, do Código de Processo Civil aplica-se aos casos em que a arrematação se dá apenas no interesse do credor arrematante. Havendo crédito privilegiado, faz-se mister que o arrematante, a cujo crédito prefere ao da autarquia federal, efetue o depósito relativo ao crédito privilegiado.

3. Recurso especial desprovido.

Brasília, 11/12/98. Relator: Ministro José Delgado. (Recurso Especial nº 193.233/PR; DOU - 26/4/99; pg.58)

Inalienabilidade implica incomunicabilidade

Inalienabilidade. Incomunicabilidade. Consoante entendimento consubstanciado na Súmula 49 do Supremo Tribunal Federal, que merece ser mantido, a cláusula de inalienabilidade, salvo disposição em contrário, implica incomunicabilidade.

Recurso especial conhecido. Provimento parcial.

Brasília, 17/12/98. Relator: Ministro Eduardo Ribeiro. (Recurso Especial nº 50.008/SP; DOU - 19/4/99; pg.132).

Doação: ineficácia por falta de registro

Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c" da CF, interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado: "Apelação cível em embargos de terceiro. 1. Ineficácia da doação por desobediência à forma prescrita em lei. 2. Posse do bem penhorado como não aperfeiçoada, uma vez que a doação do imóvel não foi levada a registro público. 3. Argüição de fato extintivo do direito do apelante. Usucapião especial - rechaçada, pois trata-se de matéria preclusa.

I - Como todo negócio jurídico a doação é ineficaz por lhe faltar um dos pressupostos legais essenciais: a forma, consolidada no instrumento público, como da substância do ato, para os imóveis de valor superior à taxa legal.

II - Posse do imóvel penhorado como não aperfeiçoada dada a impossibilidade de conhecimento

Tribunais Superiores

pelo credor, ora apelante, de que o executado havia doado, verbalmente, o bem a terceiros, vez que ao contrato não fora dada a imprescindível publicidade notarial.

III – Desconsiderada a arguição de fato extintivo do direito do apelante, qual seja: a prescrição aquisitiva do imóvel, uma vez que sobre tal matéria não houve manifestação da primeira instância, que não pode ser suprimida”.

Alegam os recorrentes, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 1.064, § 1º, do CPC, 485 e 493 do CC.

“O recurso está a merecer melhor exame por este Tribunal, razão pela qual dou provimento ao agravo, ensejando a subida dos autos”.

Brasília, 29/4/99. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Agravo de Instrumento nº 205.846/GO; DOU – 12/5/99; pg.169)

Embargos à adjudicação improcedentes: bens protegidos indicados à penhora pelo próprio devedor.

Ementa do acórdão recorrido: “Apelação Cível. Embargos à adjudicação. Penhora. Imóvel rural. Indicação à penhora pelo próprio devedor. Inaplicabilidade do disposto no inciso X do art. 649, CPC e da Lei 8.009/90. Sentença mantida. Recurso improvido.

Desaparece a impenhorabilidade prevista no inciso X do art. 649 do CPC e na Lei 8.009/90 se os bens protegidos são oferecidos à penhora pelo próprio devedor e, ainda, se não demonstra ser inferior ao módulo da região e ser a única propriedade.”

(...) Negado seguimento ao Agravo.

Brasília, 22/4/99. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Agravo de Instrumento nº 222.233/MT; DOU - 4/5/99; pgs. 77/78)

Alienação de imóvel locado. Retomada.

Civil. Locação. Alienação do imóvel locado. Ruptura do contrato. Denúncia. Retomada. Título dominial. Registro público. Lei nº 8.245/91, art. 8º.

- a nova Lei de Inquilinato autoriza ao adquirente de imóvel locado denunciar o contrato de locação anterior à compra, ressaltando apenas a hipótese de locação por tempo determinado, com cláusula de vigência em caso de alienação, tudo averbado junto à matrícula do imóvel (art. 8º).

- Na hipótese de aquisição de imóvel locado por prazo indeterminado, aplica-se a regra geral

que preconiza que a venda provoca a ruptura do contrato, sendo prescindível a prova da inscrição do título dominial no Registro Imobiliário, exigência apenas prevista para o promissário-comprador e o promissário-cessionário, bem como nas ações de despejo previstas no art. 60, da Lei de Inquilinato.

- Recurso especial conhecido e provido.

Brasília, 20/4/99. Relator: Ministro Vicente Leal. (Recurso Especial nº 120.641/SP; DOU 10/5/99; pg.233)

Retificação: procedimento administrativo, qualquer que seja a extensão da área.

Registro de imóveis. Retificação. Área maior. No procedimento de retificação, previsto nos artigos 213 e 214 da Lei de Registros Públicos, não importa a extensão da área a ser retificada, desde que os demais requisitos estejam preenchidos.

Inexistente a impugnação válida, não há lide e, por conseguinte, desnecessária a remessa às vias ordinárias, sendo o procedimento administrativo o previsto para a análise de retificações de registro, de acordo com o que dispõe o artigo 213, § 4º da LRP.

Recurso provido. Relator: Eduardo Ribeiro. Brasília, 4/3/99. (Recurso Especial nº 120.196/MG; DOU - 10/5/99; pg. 164)

Penhora: intimação do cônjuge é imprescindível

Embargos à execução. Penhora de bem imóvel. Art. 669, § 1º, do Código de Processo Civil. Intimação do cônjuge. Prazo. Precedentes da Corte.

1. Em se tratando de penhora sobre bem imóvel, a intimação do cônjuge é imprescindível, gerando a sua ausência nulidade *pleno iure*. Em tal caso, inicia-se o prazo para embargar após a intimação.

2. Recurso especial conhecido e provido.

Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Brasília: 17/5/99. (Recurso Especial nº 162.778/SP; DOU - 17/5/99; pg. 199)

Arrematação. Título não registrado.

Compromisso ineficaz.

Ação reivindicatória. Arrematação do bem em processo trabalhista. Precedente da Corte.

1. Adquirido o imóvel por terceiro em arrematação realizada em processo trabalhista que apreciou as impugnações apresentadas, rejeitando-as, sem que os possuidores tenham sequer escritura

Tribunais Superiores

de promessa de compra e venda registrada, mas, apenas, um recibo, não há título com vigor suficiente para paralisar a reivindicatória, ajuizada por "terceiro adquirente, em relação a quem o compromisso é ineficaz", como anotado em precedente da Corte.

2. Recurso especial não conhecido.

Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Brasília, 18/3/99. (Recurso Especial nº 172.549/MG; DOU 17/5/99; pg. 2010)

Cédula rural. Embargos à execução. Impenhorabilidade.

Ementa do acórdão recorrido: "Penhora. Incidência sobre parte do imóvel rural. Embargos à Execução de cédula rural pignoratícia e hipotecária. Impenhorabilidade. Ônus do embargado provar o contrário. Precedente jurisprudencial do STF. Aplicabilidade do art. 5º, XXVI, da Constituição Federal e art. 649, do CPC, acrescido da Lei 7513/86 c/c Lei 4504/64. Ônus da sucumbência do embargado. Recurso adesivo dos embargantes parcialmente provido e improvido o apelo do embargado."

(...) Recurso Especial com fulcro em ambas as alíneas do permissivo constitucional, alegando ofensa aos artigos 20, *caput*, 459, 657, parágrafo único, 737 e 738, I do CPC, bem como dissídio pretoriano. Inviável a pretensão. Quanto ao mencionado artigo 20, correta a solução dada pelo aresto recorrido, pois os embargos resultaram procedentes, por tratar-se de pedidos alternativos. (...) Quanto ao dissídio, não restou caracterizado (...). Nega do seguimento ao recurso.

Brasília, 18/5/99. Relator: Ministro Waldemar Zveiter (Agravado de Instrumento nº 225.761/SP; DOU 28/5/99; pg. 159)

Bem de família não beneficia imóvel não ocupado com fins residenciais.

Bem de família. Imóvel que não está ocupado com fins residenciais pelo proprietário e sua família. Não incidência da Lei 8.009/90. Arts. 1º e 5º. Teleologia. Precedentes. Recurso acolhido. Não faz jus aos benefícios da Lei 8.009/90 o devedor executado residente em imóvel que não lhe pertence, mas à embargante, que vive com o marido em outro imóvel do casal. Provimento parcial ao recurso.

Brasília, 13/04/99. Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Recurso Especial nº 201.508/MG; DOU 24/5/99; pg.177)

Bem de família: impenhorabilidade

Ementa: Execução. Bem de família. Impenhorabilidade. Imóvel destinado à moradia da ex-mulher e da filha. É impenhorável o apartamento que, no acordo de separação do casal, foi destinado à moradia da ex-mulher e da filha menor. Recurso não conhecido. Brasília, 7/4/99. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial nº 112.665/RJ; DOU 31/5/99; pg.150)

Protesto contra alienação de bens. Averbação no RI. Impossibilidade.

Processo Civil. Protesto contra a alienação de bens. Averbação no Registro Imobiliário.

I - A averbação do protesto no registro imobiliário malfez a disciplina jurídica dos artigos 869 e 870, do Código de Processo Civil, na medida em que contraria a solução prevista, como a publicação de editais, sob a prudente discricão do Juiz, e dá ensejo a confusão que pode impossibilitar ou dificultar a realização de negócio lícito. Precedente da Corte.

II - Recurso Especial conhecido e provido.

Brasília, 15/4/99. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Recurso Especial nº 78.038/SE; DOU 31/5/99; pg.140)

Substituto. Efetivação. Direito adquirido. Nulidade

Administrativo. Serventuário de Justiça Substituto. Efetivação em cargo público. Direito adquirido. Nulidade. Inexistência. A constituição de 1967, com a redação das emendas nº 1/69 e nº 22/82, assegurava aos substitutos das serventias extrajudiciais e do foro judicial, na vacância, a efetivação no cargo de titular, desde que, investidos na forma da lei, contassem ou viessem a contar cinco anos de exercício, nessa condição e na mesma serventia, até 31 de dezembro de 1983.

O fato de a vacância do cargo dar-se apenas após a promulgação do novo texto constitucional não afasta a pretensão dos serventuários substitutos de assumirem a titularidade, se, à época, já possuíam os demais requisitos legalmente exigidos, em razão da caracterização do direito adquirido, sem que se possa falar em preterição pelo preenchimento de vagas por meio de concurso de remoção de provas e títulos.

Recurso desprovido. Brasília, 6/5/99. Relator: Ministro Vicente Leal. (Recurso em Mandado de Segurança nº 9.238/RS; DOU 31/5/99; pg.191)

Tribunais Superiores

Penhora. Bem vinculado a cédula de crédito industrial. Crédito trabalhista.

Embargos de terceiro. Penhora. Bem vinculado a cédula de crédito industrial. Crédito trabalhista. A impenhorabilidade dos bens vinculados à cédula de crédito industrial, prevista no Dec. Lei nº 413/69, não prevalece diante de créditos tributários e trabalhistas.

Recurso não conhecido.

Voto. O Exmo. Sr. Ministro Cláudio Santos (Relator): A r. decisão hostilizada foi lançada nos seguintes termos: "Com efeito fulcrou-se a sentença apelada, exclusivamente, no comando do art. 57 do Dec. Lei 413, de 1969, para reconhecer impenhoráveis os imóveis vinculados à cédula de crédito industrial, mesmo em face a crédito trabalhista. Aí, a meu ver, o equívoco da sentença, porque a jurisprudência remansosa dos nossos Tribunais vem entendendo que a reserva de impenhorabilidade discriminada no citado art. 57 cede vez aos créditos trabalhistas e tributários, em face do privilégio absoluto do fisco, estatuído nos arts. 184 e 186, do C.T.N, privilégio este que somente é de ser superado pelos créditos de natureza trabalhista, como o de que ora cuidamos.

Ainda que o legislador tivesse pretendido emprestar caráter absoluto à impenhorabilidade instituída no art. 57, do Dec. Lei 413, imperioso reconhecer-se que o teria feito inutilmente em face da hierarquia dos diplomas. O CTN, que instituiu o privilégio para os créditos tributários, que cedem vez apenas aos trabalhistas, é Lei Complementar, enquanto que o diploma que gerou a impenhorabilidade dos bens afetados a cédulas industriais é um simples Dec. Lei, sem força para alterar as disposições do CTN. Assim, indiscutível que o art. 57, do Dec. Lei nº 413 não derogou os arts. 184 e 186 do CTN.

Desta maneira, ainda que se possa reconhecer que o citado art. 57 estabeleceu hipótese de impenhorabilidade absoluta, tal não pode prosperar em face da prevalência da norma de maior hierarquia que o CTN.

Na verdade, penso que o Dec. Lei nº 413, dispõe, como não poderia deixar de fazer, a respeito de operações especiais entre particulares, as quais não podem prevalecer em detrimento do princípio que garante a Fazenda Pública e o crédito trabalhista. Assim, não vejo mesmo qualquer incompatibilidade entre o que vem disposto no CTN e no

art. 57, do Dec. Lei 413, que cuidam de matérias diversas. E mesmo que assim não fosse, o princípio da prevalência da hierarquia das normas, como dito antes, solucionaria a questão." (fls 372/373)

Estou convencido do acerto do acórdão recorrido. De fato. A jurisprudência desta Corte está firmada no sentido de que a impenhorabilidade das cédulas de crédito industrial, prevista no Dec. Lei nº 413/69, não prevalece diante de execução fiscal. (Precedentes: RESP 36.080, DJ de 12.09.94; RESP 13.703, DJ de 04.10.93 dentre outros).

Assim sendo, considero que ao crédito trabalhista deve ser conferido o mesmo tratamento dado ao crédito fiscal que se encontra expressamente excepcionado pelo mencionado Decreto-lei. Demais disso, o próprio Código Tributário Nacional estabelece em seu art. 186 que ao crédito tributário prevalece o crédito trabalhista na preferência legal ali estatuída.

Desta feita, não vislumbrando a alegada vulneração à lei federal invocada, não conheço do recurso.

(Recurso Especial nº 55.196-0/RJ; DOU 10/6/99; pg. 69)

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

Cédula de crédito industrial. Impenhorabilidade. Crédito trabalhista não tem preferência.

Decisão. Por unanimidade, conhecer do Recurso de Revista e dar-lhe provimento para tornar insubsistente a penhora.

Ementa: Penhora. Bem gravado por Cédula de Crédito Industrial. O artigo 57 do Decreto-lei 413/69 prevê, sem estabelecer qualquer ressalva, que são impenhoráveis os bens vinculados à Cédula de Crédito Industrial. Tratando-se de imposição legal não condicionada, não há como se lhe opor a preferência do crédito trabalhista. Recurso de Revista conhecido e provido. (Processo : RR-509.681/1998.2 - TRT da 6ª Região. 2ª Turma. Relator: Ministro Valdir Righetto; DOU 18/6/99; pg. 113). Vide a íntegra: <http://www.tribtst.org.br/penhora1.html>

Cédula de crédito industrial: impenhorabilidade não absoluta.

Recurso de revista. Execução de sentença. Penhora. Bem vinculado à cédula de crédito industrial. Violação constitucional não configurada. (...)

II – Precedente do STF no sentido de a discus-

Tribunais Superiores

são relativa à penhora de cédula de crédito industrial residir em defesa infraconstitucional.

III – Ainda que assim não fosse, embora o artigo 57 do Decreto-lei nº 413/69 refira sobre a impenhorabilidade da cédula de crédito industrial, jurisprudência pacífica do STJ orienta-se no sentido de que a impenhorabilidade da cédula de crédito industrial não é absoluta, comportando exceções quanto aos créditos de natureza trabalhista e fiscal (precedentes).

IV – A violação do art. 5º, inciso XXXVI da CF não se verifica. Inteligência do § 4º do art. 896 da CLT.

V – Recurso de revista do terceiro – embargante não conhecido.

(Processo: RR-466.997/1998.1 TRT da 6ª Região; DOU – 7/5/99; pg.129)

Impenhorabilidade de bem vinculado a cédula de crédito industrial não é absoluta.

Exceções: créditos trabalhista e fiscal.

Recurso de revista. Execução de sentença. Penhora. Cédula de crédito industrial. Violação constitucional não configurada.

1. Encontrando-se o processo em execução de sentença, o recurso de revista somente se viabiliza na hipótese de demonstração inequívoca de violação direta de dispositivo da Constituição Federal, nos termos do § 4º do artigo 896 da CLT e da Súmula nº 266/TST.

2. Precedente do Excelso Supremo Tribunal Federal no sentido de que a discussão relativa à penhora de bem vinculado a cédula de crédito industrial reside em esfera infraconstitucional.

3. De todo modo, a impenhorabilidade de bem vinculado a cédula de crédito industrial não é absoluta, comportando exceções quanto aos créditos de natureza trabalhista e fiscal (precedentes), por força do art. 186, do Código Tributário Nacional. Violação do art. 5º, inc. XXXVI da Constituição Federal não consumada.

4. Recurso de revista não conhecido.

(Processo RR-491.197/1998.8; TRT da 6ª Região; 1ª Turma; Relator: Ministro João Oreste Dalazen; DOU – 25/6/99; pg.112)

Penhora. Fraude à execução.

Preferência ao crédito trabalhista.

TRT/12ª Região negou provimento ao Agravo

de Petição do Reclamado, bem como rejeitou seus declaratórios, consignando que a manutenção da penhora decorreria da fraude à execução, e não a desconsideração do dispositivo legal que prevê a impossibilidade de serem penhorados bens, constituídos por cédula de crédito rural.

Em suas razões revisionais, o Banco alega que a decisão revisanda - que deu preferência ao crédito trabalhista - violou os arts. 5º, incisos II, XXXV, LIV e LV, 93, inciso IX, da Constituição Federal, 535 e 648 do CPC, 832 da CLT e 69 do Decreto-lei nº 167/67. Sustenta, em síntese, a inviabilidade de efetuar-se penhora de bem hipotecado. Transcreveu ares-tos. Denegado seguimento ao apelo mediante o r. Despacho de fls. 89/90, o Reclamado interpõe Agravo de Instrumento, reiterando os fundamentos da Revista. Não merece reforma o r. Despacho agravado.

(...) Contudo, a Eg. Turma *a quo* explicitou às fls. 81/82 que, apesar de o art. 69 do Decreto-lei nº 167/67 estabelecer a impenhorabilidade do bem gravado, o motivo ensejador da manutenção da penhora foi a ocorrência de fraude à execução. De sorte que não vislumbro motivos para a anulação do julgado, corno quer fazer crer o Agravante.

(...) Ante o exposto, com fulcro no art. 896, §§ 4º e 5º, da CLT, c/c o art. 78, V, do RITST, nego seguimento ao Agravo. Brasília, 20/5/99. Relator: Ministro Armando de Brito. (Proc. Nº TST-AI-RR-482.249/98.7; DOU 2/6/99; pg. 66)

Cédula de crédito industrial.

Impenhorabilidade não absoluta. Divergência.

A E. 1ª Turma não conheceu do recurso de revista do Banco do Brasil, consignando em sua ementa:

“I – (...).

II - Precedente do Excelso Supremo Tribunal Federal no sentido de a discussão relativa à penhora de cédula de crédito industrial residir em esfera infraconstitucional.

III - Ainda que assim não fosse, embora o artigo 57 do Decreto-lei nº 413/69 refira sobre a impenhorabilidade de cédula de crédito industrial, jurisprudência pacífica do Col. Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que a impenhorabilidade da cédula de crédito industrial não é absoluta, comportando exceções quanto aos créditos de natureza trabalhista e fiscal (precedentes).

Tribunais Superiores

IV - A violação do art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal, não se verifica. Inteligência do § 4º do artigo 896 da CLT."

O reclamado ajuíza embargos à C. SBDI-1, apontando violação do artigo 5º, II, XXXV e XXXVI, da Constituição Federal.

Traz arestos do E. STF, no sentido de que a admissibilidade de penhora de bem, alvo de cédula industrial, vulnera o citado dispositivo constitucional.

Caracterizada a divergência, admitidos os embargos.

Brasília, junho/99. Almir Pazzianotto Pinto, Ministro Presidente da 1ª Turma. (Processo Nº TST-ER-466.997/98.1 - 6ª Região; DOU 16/6/99; pg. 58. No mesmo sentido, DOU 17/6/99; PG.42)

Penhora. Cédula de crédito rural.

Caráter privilegiado do crédito trabalhista.

O Egrégio TRT da 9ª Região negou provimento ao Agravo de Petição interposto pelo Banco do Brasil S/A ao fundamento de que, em face do caráter privilegiado do crédito trabalhista, o fato de um bem estar gravado com ônus real, como na hipótese dos autos, não obsta a que sobre ele recaia a penhora.

O Banco interpôs Recurso de Revista às fls. 56/59. Indicou ofensa aos arts. 5º. II e XXXVI, da Constituição Federal e 648 do CPC, sustentando a impenhorabilidade de bem gravado com hipoteca constituída por meio de cédula de crédito rural.

Denegado seguimento ao apelo mediante o r. Despacho de fl. 06, o Reclamado interpõe Agravo de Instrumento. Reitera os fundamentos da Revista, argumentando que a negativa de seguimento ao Recurso importou em violação do art. 5º, II, XXXV, XXXVI e LV, da Carta Política.

Incensurável o Despacho agravado. (...)

(...)

Não verificada vulneração do Texto Constitucional aplicável o Enunciado nº 266/TST. Ante o exposto, com fulcro no art. 896, §§ 4º e 5º, da CLT, c/c o art. 78. V, do RITST, nego seguimento ao Agravo.

Brasília-DF, 1/6/99. Armando de Brito, Ministro Relator (PROC. Nº TST-AI-RR-486.396/98.0; DOU 17/6/99; pg. 57)

IRIB Responde

Consultas respondidas pelo Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva.

Escritura de desapropriação amigável

P - Escritura de desapropriação amigável entre a Prefeitura Municipal e pessoa jurídica.

R - A desapropriação é forma originária do Poder Público adquirir a propriedade. Pode ser amigável, por escritura pública, como é o caso ou judicial, caso em que, a final, se expede a carta de desapropriação em favor do Poder expropriado. Em tais circunstâncias a escritura deve ser registrada, independentemente da satisfação de quaisquer outros requisitos, entre os quais prova de quitação e tributos, cadastramento do imóvel na prefeitura ou no INCRA, etc. Abre-se a matrícula de cada gleba expropriada e em cada uma se registra a desapropriação.

Incorporação de empresa comercializadora de imóveis

P - Incorporação de uma empresa, comercializadora de imóveis, por outra, da mesma atividade, já registrada na Junta Comercial. É possível o registro? Há necessidade de retificação do instrumento particular de incorporação da empresa?

R - a) Ainda que se consignasse apenas a obrigação de outorgar a escritura para cumprimento de compromissos quitados antes da incorporação, não poderia a ata de incorporação deixar de mencionar os imóveis ou de descrevê-los e, se urbanos, apenas indicar os números de transcrições ou matrículas (Lei 7.433/85); b) Indispensável a averbação da incorporação de cada um dos imóveis, na matrícula ou transcrição, conforme o caso, mas para tanto, indispensável o título, que é a ata registrada na Junta Comercial; c) Não há alternativa senão lavrar uma ata de reti-ratificação da incorporação, averbando-a na Junta para depois ser apresentada ao registro de Imóveis.

Imóvel foreiro da Prefeitura: registro do título de transferência de domínio.

P - Imóvel foreiro, tendo como titular do domínio direto a Prefeitura Municipal. Foram feitas duas transferências do domínio útil, registradas em Itaguaçu, comarca à qual antes se vinculava Itarana. A terceira transferência, embora formalizada por escritura pública, foi registrada apenas no Registro de Títulos e Documentos e se referia à conferência do domínio útil à fundação que criava. Pode ser feito agora, na comarca da situação do imóvel (Itarana), o registro do título de transferência do domínio útil para a fundação?

R - Deve ser apresentada certidão do último registro feito no Registro de Imóveis de Itaguaçu, consignando-se que ainda está válido, isto é, que a titular do domínio útil não o cedeu nem transferiu. Abre-se a

IRIB Responde

matrícula, consignando-se quem é o titular do domínio direto e o número do seu título ou registro aquisitivo. Averba-se por transporte (arts. 229 e 230 da Lei de registros Públicos) o domínio útil, em nome de quem vier indicado na certidão do anterior registro e se registra a transmissão do domínio útil, para a Fundação. Os atos devem ser pedidos, até verbalmente, pela Fundação. Nada mais.

Cobrança de emolumentos pela Medida Provisória 1768

P – Aplicabilidade da Lei 8.692, de 29/7/93, art. 21, § 2º, letras "a" e "b", quanto à cobrança de emolumentos.

R – A Lei 8.692, alterada pela Medida Provisória 1768, deve ser aplicada. Quando os recursos para o financiamento concedido ao mutuário final são provenientes do FGTS, o teto dos emolumentos e custas, cobrados por todos os atos de registro (venda e compra e hipoteca) é de 0,01%, ou seja, um décimo por cento do valor financiado. Quando se tratar de financiamento do SFH em que os reajustes são feitos segundo o PCR ou PES, o teto, também para todos os atos de registro, é de 1% do valor financiado. Nos demais casos prevalece o art. 290 da Lei de Registros Públicos. O IRIB, órgão de estudos, não pode tomar qualquer medida jurisdicional, mas a ANOREG Brasil entrou, no Supremo Tribunal Federal, com Ação Direta de Inconstitucionalidade, tendo sido negada a liminar pedida para a suspensão da vigência da Medida Provisória.

Registo de V/C de imóvel a divorciado e viúvo

P – Em registro anterior consta um casal casado em regime de comunhão de bens. Agora é apresentada escritura pública de venda e compra do imóvel, em que o varão comparece e é qualificado como viúvo e divorciado e a vendedora (virago) comparece como divorciada.

R – Em primeiro lugar é preciso

deixar claro que, por força de decisões dos Tribunais, hoje consolidadas em Súmula do Superior Tribunal de Justiça, não é mais obrigatória a partilha de bens nas separações e divórcios. Apenas se averbaria a alteração do estado civil dos proprietários, que teriam passado de casados a divorciados (talvez com a separação intermediária, que igualmente seria averbada). A averbação seria feita diante da apresentação da certidão de casamento, da qual constassem essas modificações. E, em seguida, se registraria a escritura. Mas se o varão se qualifica como divorciado anteriormente, mas também viúvo, tudo indica que ele tenha se casado novamente (depois do divórcio) e falecido a sua segunda mulher. Essa situação precisa ser bem esclarecida porque se ele se casou com a segunda mulher no regime da comunhão de bens, a parte ideal (50%) a ela se comunicou e deverá ser apresentada a partilha feita no inventário da segunda esposa ou que o transmitente seja o espólio.

Venda de frações ideais: extinção do condomínio do Código Civil passando-se ao condomínio especial regido pela Lei 4.591/64.

P – Na matrícula de um terreno foram registradas as vendas de frações ideais, correspondentes a apartamentos. Após a construção foi feita a averbação das edificações. Um dos proprietários quer individualizar seu apartamento para, posteriormente, averbar sua separação e apresentar mandado judicial. O Registro de Imóveis se recusou a abrir a matrícula, informando que só pode fazê-lo se houver ordem judicial.

R – Quando se registraram as escrituras de venda e compra de frações vinculadas aos apartamentos, estes devem ter sido indicados expressamente. Deveria ter sido previamente registrada a incorporação (art. 32 da lei 4.591/64), pois só com esse registro é que o incorporador pode negociar (em sentido amplo) com unidades futuras, que serão

construídas. Se assim foi feito, averba-se a conclusão da obra, isto é, do prédio todo. Cabe, então, distinguir. Em primeiro lugar é preciso que se registre a instituição do condomínio (art. 8º da mesma Lei 4.591/64), nascendo as unidades autônomas. Em conseqüência, cumpre ao Oficial a abertura (obrigatória) das matrículas dos apartamentos. Se ao se registrarem as vendas de frações ideais não foi feita a indicação da correspondente unidade (apartamento), tem-se, no edifício, um condomínio do Código Civil e, para extingui-lo, passando cada adquirente a ser titular de um apartamento correspondente à fração, será necessário e indispensável o registro do instrumento (público ou particular) de atribuição das unidades. Mas, indispensável que, depois da averbação da construção se faça o registro da instituição ou especificação do condomínio (e na mesma oportunidade, da convenção do condomínio, este, no Livro 3). Assim, havendo na aquisição, expressa referência ao apartamento a que correspondente a fração ideal comprada, uma vez averbada a construção, registrada a instituição, já se abre a matrícula em nome do adquirente, indicando-se como registro anterior o registro de sua compra, na matrícula do terreno. Não havendo, na compra da fração, a vinculação com determinada unidade, é indispensável o instrumento de atribuição, que extinguirá o condomínio do Código Civil até então existente, passando-se ao condomínio especial regido pela Lei 4.591/64. Em Revista do IRIB e no próprio Boletim do IRIB foram publicados trabalhos dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva, orientando os registradores nesse sentido.

Reti-ratificação para fazer constar penhora incidente sobre o imóvel.

P – Escritura que omitiu a existência de penhora incidente sobre o imóvel.

R – Nada impede que se formalize escritura de reti-ratificação da

IRIB Responde

primeira escritura para constar que o adquirente tinha conhecimento da penhora registrada. Essa escritura, entretanto, por falta de disposição legal, não acessa o registro de imóveis. A meu aviso ela é desnecessária porque, estando registrada a penhora, a publicidade decorrente de tal registro leva à afirmação irrecusável de que o adquirente tinha conhecimento da penhora.

Desmembramento

P – Desmembramento de uma gleba de um alqueire, já agora dentro do perímetro urbano, sem abertura ou prolongamento de via pública, em seis áreas.

R – Primeiramente é preciso verificar se o imóvel está perfeitamente descrito em todas as suas medidas perimetrais e área. Em caso positivo, o desmembramento deve, necessariamente, ser aprovado pela Prefeitura e CETESB. Na transcrição ou matrícula se averba o desmembramento e se abrem as matrículas das seis glebas. Mas, para novo desmembramento de qualquer das glebas em questão, deverá obrigatoriamente ser feito o registro. A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo proíbe o parcelamento ou desmembramento sucessivos.

Registro de carta de sentença. Um dos interessados não figura como proprietário do imóvel.

P – No curso de um procedimento jurisdicional de divisão, um dos condôminos doou sua parte ideal aos filhos. Encerrada a divisão, apresentada a carta, apurou-se que não se providenciou, nos autos do processo, a substituição processual do condômino pelos donatários, tendo sido recusado o registro. A parte invoca o art. 42, § 3º, do Código de Processo Civil, para postular o registro.

R – O Oficial agiu corretamente, dados os princípios da disponibilidade e da continuidade. O art. 42, § 3º se aplica, mas no processo e não registrariamente. Entretanto, o problema é de simples solução, bas-

tando que os donatários se habilitem nos autos, pedindo a substituição processual, com lastro exatamente nesse dispositivo do Código de Processo Civil e o aditamento à carta ou folha de pagamento.

Contrato de locação exige que construção seja averbada na matrícula do terreno.

P – É necessário averbar edificação na matrícula do imóvel, para registrar e/ou averbar contrato de locação, quando este especifique área construída?

R – Contrato de locação que se refere a prédio e terreno não pode ser registrado sem prévia averbação da construção, para não ferir os princípios da especialidade e da continuidade. Ademais, se se trata de locação de imóvel para fins residenciais, não se pode aceitar que se vá residir no terreno.

Penhora: aquisição durante o processo de execução.

P – Penhora feita em imóvel alienado, com escritura pendente de registro. Indaga o registro se poderá ser aceito o registro da penhora, depois de formalizada escritura de reti-ratificação, em que alienante e adquirente consignem a existência da penhora, porque o Juízo não foi convencido de que se tratava de alienação em fraude à execução.

R – Não há necessidade de ser formalizada escritura de reti-ratificação. Basta que, feito o registro, o adquirente compareça ao processo da execução e diga que adquiriu o imóvel, no curso do processo da execução e que concorda em que ela seja registrada, ou ofereça o imóvel à penhora.

Desapropriação e desmembramento

R – O poder público expropriante tem o direito de ver aberta a matrícula do imóvel desapropriado e o registro da carta de sentença que lhe foi expedida e entregue. Não tem o direito nem o poder de tratar do remanescente, que continua no domínio dos expropriados, que

dele cuidarão quando quiserem. Agora, se a desapropriação foi de parte ideal, ela será registrada na matrícula do imóvel da qual a parte ideal foi desapropriada. O que não se pode é abrir matrícula da parte ideal, ou dar a essa parte ideal descrição como certa e determinada, sendo absurda qualquer das hipóteses.

Desmembramento de imóvel rural

R – O desmembramento do imóvel rural, desde que respeitada a fração mínima de parcelamento, pode ser feito. Não se pode, entretanto, abrir, a simples requerimento do proprietário, matrícula de uma parte que futuramente ele irá comercializar ou doar. Abre-se a matrícula com o título de transmissão do domínio dessa gleba, ocasião em que se faz o registro do título. Não se pode, como foi dito, a simples requerimento, tomar uma propriedade de 200 alqueires e abrir matrícula de cada 10 alqueires, porque tal medida fere toda a estrutura do Estatuto da Terra.

Condomínio: criação de vagas de garagem.

P – Em um condomínio, havendo área disponível, podem ser criadas vagas de garagem? Essas vagas podem ser vendidas aos condôminos? Há preferência para os proprietários mais antigos ou para os que têm apenas uma vaga, em relação aos que têm duas vagas? Qual o procedimento registrário?

R – O espaço que possibilita a utilização para estacionamento de carros é, sem dúvida, área de uso comum, de propriedade de todos os condôminos. Em tese, a sua utilização para estacionamento, pela totalidade dos condôminos, utilização essa a ser regrada ou por alteração da convenção condominial, ou pela atuação da própria convenção, deve ser definida. A alteração da natureza jurídica do espaço, que seria modificado de área de uso comum para área de propriedade exclusiva, permitindo que se criassem uni-

IRIB Responde

dades autônomas vagas de garagem, entretanto, depende de providências quer junto à Prefeitura, quer junto ao Registro de Imóveis, além, é evidente, da anuência da totalidade dos condôminos. Isto porque a criação de unidades autônomas, onde antes havia área de uso comum, implica em modificação na instituição (ou especificação do condomínio), que exige, segundo a doutrina e a jurisprudência, a anuência da totalidade dos condôminos. Em primeiro lugar, seria necessária a aprovação da Prefeitura para a alteração administrativo-urbanística, de uso e ocupação do solo, em planta. Depois, a definição da condição jurídica de tais vagas. As mesmas podem ser consideradas de uso comum de todos os condôminos, uso esse a ser definido na convenção de condomínio, a ser alterada. Poderão, ainda, ser consideradas unidades autônomas, desde que tenham saída direta pelas vias de circulação, atribuindo-se-lhes área útil, participação nas coisas de uso comum e fração ideal de terreno, tal como

qualquer das demais unidades autônomas. A área de que se vai servir o condomínio para implantar as vagas pode, também, ser considerada uma unidade autônoma, com capacidade para a guarda e estacionamento de "x" veículos onde, em tese, todos os condôminos teriam a mesma participação, na exata proporção do que atualmente têm suas unidades. Quem tem um apartamento com "x" metros de área útil privativa e "x" metros quadrados na área de uso comum terá o dobro do direito daquele que é proprietário de um apartamento com metade da área útil. Remotamente se poderia admitir que as novas vagas fossem consideradas acessórias dos apartamentos. Nada se pode prever quanto à preferência de condôminos a uma futura aquisição, pois a questão deverá ser decidida em assembleia com a participação da totalidade dos condôminos (marido e mulher, quando casados). O procedimento registrário dependerá sempre do que for aprovado pela Prefeitura e decidido, mas, em princí-

pio, deverá ser averbada a alteração da instituição do condomínio para, em seguida, conforme a decisão, se encontrar os atos que deverão ser praticados.

Conferência de bens para aumento do capital social

R – Uma empresa pode ser criada, total ou parcialmente, quando verte seu capital total ou parcialmente para outra empresa. Pode ser incorporada por outra empresa; pode incorporar outra. O caso que foi apresentado ao Registro, entretanto, é diverso, pois a empresa está transferindo um ou mais imóveis para outra empresa, para ingressar nela ou aumentar o capital social. Esta operação se chama conferência de bens para a formação ou aumento do capital social. O ato a ser praticado é de registro porque ocorre transferência de propriedade. Necessário que, para esse registro, sejam apresentados o CND do INSS e certidão negativa de contribuições sociais, administradas pela Receita Federal.



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* – Etelvina 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, Néelson Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam de Holanda Vasconcelos-PE, Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI, 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, Renato Costa Alves-MS, Rubens Pimentel Filho-ES, 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 Alves da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE e Virgínio Pinzan-SP.



JUNHO DE 1999 – Nº 265

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

Redação:
João Baptista Galhardo

Consultoria Jurídica:
Gilberto Valente da Silva
gilbertovalente@uol.com.br

Coordenador Editorial:
Sérgio Jacomino
jacomino@registral.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