



O IDEAL PERMANECE: ADOLFO OLIVEIRA NÃO SERÁ ESQUECIDO

Com o falecimento de Adolfo Oliveira (RJ, 26/11/24 – 24/8/99), perdemos muito mais do que o colega que aprendemos a admirar e respeitar. Dinâmico e idealista, seu nome está registrado indelevelmente na história do IRIB.

Numa única gestão, 1983/1986, construiu uma obra que demonstra claramente sua preocupação em congregiar os registradores imobiliários numa verdadeira classe voltada ao estudo, ao aperfeiçoamento profissional e à discussão dos seus problemas.

Foi Adolfo Oliveira quem criou os encontros regionais como um meio de aproximação de colegas dispersos no vasto território nacional. Aqueles objetivos iniciais permanecem válidos até hoje: conhecer de perto os problemas de cada região; proporcionar oportunidade para o intercâmbio de informações e experiências e buscar soluções institucionais comuns para questões que atingem toda a categoria.

Adolfo realizou os Encontros Regionais de Assis, SP (1984), Ponta Porã, MS (1985), Caxambu, MG (1986) e Gramado, RS (1986).

A idéia foi abraçada com entusiasmo pelos registradores. A participação crescente de colegas inscreveu os Encontros Regionais nas realizações obrigatórias do IRIB a partir daí.

Os encontros nacionais também foram marcados pela administração Adolfo Oliveira.

No X Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Serra Negra (1983), pela primeira vez foi tratado o tema da informática nos registros de imóveis.

No XI Encontro (Brasília, 1984), o presidente já mostrava suas qualidades de político habilidoso, levando à abertura solene autoridades dos três poderes, incluindo o Governador do DF e até um Ministro de Estado.

O XII Encontro (Recife, 1985) bateu todos os recordes de presença registrados até então: 495 pessoas. O entusiasmo com a compra da sede própria foi captado pela reportagem do *Boletim do Irib* (nº 10 – outubro/85): “O antigo sonho, feito realidade, vem coroar a iniciativa da Diretoria do IRIB, tendo sido pessoalmente encaminhada pelo Presidente, Dr. Adolfo Oliveira (Pe-

tropolis/RJ). Toda a numerosa assembleia aprovou a importante medida.”

O Encontro de Recife foi significativo também pela alteração dos estatutos sociais do IRIB. O voto por procuração foi substituído pelo sufrágio direto e secreto pelo qual lutara seu presidente.

Ao final de seu mandato de presidente do IRIB, Adolfo Oliveira foi eleito Deputado Constituinte com importante atuação na defesa dos registradores e na aprovação do art. 236 da Constituição Federal de 1988.

Exemplo de dignidade e coleguismo, espírito de solidariedade e lealdade, a falta de Adolfo Oliveira transcende a saudade que vamos sentir com a perda do amigo dedicado. Sua passagem pelo IRIB não poderá ser esquecida e seu caráter único, idealista e realizador marcará para sempre aqueles que tiveram o privilégio de conhecê-lo. Nossa admiração e nosso reconhecimento constituirão a homenagem com que reverenciaremos para sempre a sua memória.

Lincoln Bueno Alves
Presidente

A Firma Individual e o Registro de Imóveis

João Baptista Galhardo

Empresas individuais e microempresas são pessoas físicas ou jurídicas?

Confundem-se os seus patrimônios? O registrador paulista, João Baptista Galhardo, comenta essas questões enfrentadas por notários e registradores.

A doutrina e a jurisprudência sedimentaram ao longo do tempo que a empresa individual não se reveste de personalidade jurídica. O seu titular atua em seu nome e por sua conta e risco. Seus bens particulares respondem pelas obrigações contraídas, inexistindo separação de patrimônio.

Não há distinção entre a pessoa física e a jurídica, pelo simples motivo de estarem acompanhadas de CIC e CGC, respectivamente. O patrimônio é comum a ambas as figuras. Tratando-se de firma individual, o patrimônio confunde-se com o da pessoa natural. Não ocorre distinção, posto que o patrimônio serve às duas figuras. A empresa individual não tem personalidade jurídica própria e independente da de seu titular, tratando-se de uma única pessoa (agravo de instrumento nº 221065-1 - Pirassununga, Rel. Benini Cabral, CCIV 7, v.u. 30/11/94).

O titular responde pessoal e automaticamente pelas obrigações decorrentes de sua atividade (apelação cível 2771-5, São João da Boa Vista, 8ª Câmara de Direito Público, Rel. Antonio Villen- 3/9/97).

A empresa individual é mera ficção jurídica, respondendo seu representante legal, com seus bens, por todos os atos praticados (agravo de instrumento n.

060.803-5, Santo André, 8ª Câmara de Direito Público, Rel. Celso Bonilha - 22/10/97, v.u.).

A firma individual é equiparada à pessoa jurídica tão somente para fins tributários. Confunde-se com a pessoa de seu titular, que com seus bens responde integralmente pela execução, configurando fraude a alienação feita após sua citação (agravo de instrumento 59.185-5, Jaú, 4ª Câmara de Direito Público Rel. Eduardo Braga, 4/12/97, v.u.)

Sendo único o patrimônio, não havendo dissociação da pessoa civil, têm nossos tribunais decretado a invalidade de fiança prestada por firma individual sem outorga uxória (RT622/ 151).

A firma individual, repita-se, como ficção jurídica, tem a finalidade de habilitar a pessoa física a praticar atos de comércio, concedendo-lhe tratamento especial de natureza fiscal. Por isso não há bipartição entre a pessoa natural e a firma por ela constituída. Uma e outra fundem-se, para todos os fins de Direito, em um todo único e indivisível. Uma está compreendida pela outra. Logo, quem contratar com uma está contratando com a outra e vice versa (RT 687/ 137). É de J.X. Carvalho de Mendonça a lição: "usando uma firma para exercer o comércio o seu nome civil para atos civis, o comerciante, pessoa natural, não se investe de dupla personalidade; por outra, não há duas personalidades, uma civil e outra comercial". "As obrigações contraídas sob a firma comercial ligam a pessoa civil do comerciante e vice versa". "A firma do comerciante singular gira em círculo mais estreito que o nome civil, pois designa simplesmente o

sujeito que exerce a profissão mercantil. Existe essa separação abstrata, embora os dois nomes se apliquem à mesma individualidade. Se, em sentido particular, uma é o desenvolvimento da outra, é, porém, o mesmo homem que vive ao mesmo tempo a vida civil e a vida comercial" (Tratado de Direito Comercial Brasileiro, ed. Freitas Bastos, Rio, 1957, 6ª ed. v. II, livro I, nº 193, pgs. 166/167) .

Nada impede que se registre a aquisição de um imóvel em nome de firma individual. Entretanto, quando houver alienação ou oneração, deverá ser exigida a averbação de casamento de seu titular se casado for, tendo em vista a unidade de patrimônio e a necessidade do consentimento do cônjuge nos termos dos arts. 235 e 242 do CC, qualquer que seja o regime de bens. Melhor seria que o tabelião ao lavrar uma escritura de aquisição em nome de firma individual (acompanhado ou não do ME - micro empresa), com CGC, qualificasse, também, o seu titular com seu RG e CIC, informando, ainda, com quem o mesmo é casado, desde quando e em que regime e da existência ou não de pacto antenupcial. E o registrador não cometerá nenhum exagero se inserir todos os dados no registro da compra. Isto porque, no futuro, em caso de alienação ou oneração, serão exigidas as certidões negativas de débito, dada a sua equiparação à empresa, para fins (tão somente) tributários e a necessidade do acompanhamento do cônjuge, por se tratar ao mesmo tempo de patrimônio particular.

Se o imóvel estiver em nome da pessoa física qualificada com seu RG e CIC, estado civil de ca-

A Firma Individual e o Registro de Imóveis

sada e sendo apresentado para registro mandado de penhora expedido em execução contra firma individual, qualificada com CGC, tendo como titular aquela pessoa natural, não deve o registrador deixar de cumprir a ordem, sob alegação de imprescindível e prévia desconsideração da personalidade jurídica, de pessoa jurídica inexistente. O juízo da execução, sim, deverá precaver o feito, determinando a intimação do cônjuge do titular da firma individual, nos termos do artigo 669, § 1º do CPC, sob pena de nulidade da penhora (STJ - Recurso Especial n.162778/SP DOU 17.5.1999, pg. 199).

Vindo a falecer o titular de uma firma individual, em nome da qual estiver registrada a propriedade, o imóvel será acertadamente atribuído ao cônjuge meeiro e filhos, com ingresso tranqüilo do respectivo formal de partilha no registro imobiliário.

O registrador, a bem da verdade, deverá, quando solicitado, informar ou certificar, sem omissão, o que for encontrado em nome de uma pessoa física, esteja ela qualificada, como firma individual e com CGC ou com CIC.

Assinale-se, de passagem, que o tabelião de protesto não pode fornecer certidão negativa em nome de uma pessoa física, quando no pedido estiver

qualificada com o seu CIC, tendo protesto contra a mesma como firma individual qualificada com seu CGC. Tampouco ao contrário, da mesma forma, porque se trata da mesma pessoa, com patrimônio único. O que se protesta é o título de crédito (e não CGC ou CIC), envolvendo a pessoa responsável pelo seu pagamento. Fácil aferir que a desatenção em expedir uma certidão negativa, quando deveria ser positiva, sob a alegação de que a mesma foi pedida com o "CIC" e não com o "CGC" ou vice versa, poderá acarretar irreparável prejuízo para o interessado que estiver negociando com a pessoa responsável pelo pagamento do título protestado.

A síntese destas despreziosas linhas pode consubstanciar-se no reiterado ensinamento de Gilberto Valente da Silva: "o comerciante em nome próprio ou aquele que se estabelece em nome individual, quando adquire bem imóvel, o faz em nome próprio, pois, no caso, a pessoa física se confunde com a atividade que ele desempenha, sendo o imóvel da pessoa física. Isto porque quem exercita a atividade em nome individual, tem seu patrimônio todo a responder pelas dívidas contraídas em nome do que, pretensamente, se entende ser a pessoa jurídica (Boletim do IRIB nº 172/4, set. 1991).

IRIB celebra novo convênio internacional

O IRIB, a ANOREG-BR e a Associação Venezuelana de registradores imobiliários acabam de assinar um acordo voltado ao estudo comum do direito registral, à colaboração e apoio mútuo em questões como "a afirmação da independência dos registradores em sua função essencial de decisão sobre a legalidade dos títulos levados a registro".

Veja o texto do documento firmado pelas três entidades.

"En Porlamar, a doze de agosto de mil novecentos e noventa e nove.

Reunidos:

Dr. Lincoln Bueno Alves, na qualidade de Presidente do IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil; Dra. Léa Emilia Braune Portugal, na qualidade de Presidente da ANOREG-BR - Associação dos Notários e Registradores do Brasil; Don Carlos Velandia San-

chez, na qualidade de Presidente da Associação de Registradores Subalternos da Venezuela.

Considerando:

1) a antiga e amistosa relação entre as instituições registradas brasileira e venezuelana;

2) as características similares dos registros da propriedade de ambos os Países;

3) seu critério e atitude comuns dos registradores venezuelanos e brasileiros frente à

função e possibilidade de desenvolvimento da instituição dos registros;

4) a necessidade de uma colaboração submetida a um critério institucional adequado às normas básicas de organização dos registros em ambos os Países.

Acordam: em firmar o presente acordo de colaboração, com os seguintes pontos:

Primeiro - O regime de co-

IRIB celebra novo convênio internacional

laboração descrito no presente protocolo prolongar-se-á durante os três anos seguintes à sua assinatura;

Segundo – Os aspectos referidos na colaboração institucional pautada serão os seguintes:

a) O desenvolvimento do registro da propriedade como instituição básica de estruturação social e tráfego jurídico, tendo como destinatário fundamental o cidadão.

b) A afirmação da independência dos registradores em sua função essencial de decisão sobre a legalidade dos títulos levados a registro no que diz respeito às Administrações Públicas e ao poder político.

c) O estudo comum de todos os tipos de questões de direito registral no âmbito das novas necessidades que o desenvolvimento econômico suscita, especialmente no que se refere ao urbanismo e ao acesso à casa própria das classes sociais mais necessitadas.

d) A colaboração no âmbito internacional com o fim de assessorar, nas suas respectivas áreas geográficas, a outros Países onde a instituição registral não exista, careça de desenvolvimento técnico suficiente ou da necessária independência em suas decisões.

e) A realização de quantas reuniões e consultas sejam necessárias entre os organismos signatários ou seus órgãos de estudo para desenvolver o presente Acordo.

E, para constar, firmam o presente, em espanhol e português, no local e data assinalados."

(Assinaturas das entidades.)

O restabelecimento da união conjugal e o registro de imóveis

Estudo do registrador João Baptista Galhardo, abordando as implicações patrimoniais que advêm com o acesso de pedidos ou mandados judiciais de restabelecimento de sociedade conjugal.

Seja qual for a causa da separação, e o modo como esta se faça, é permitido aos cônjuges restabelecer a todo tempo a sociedade conjugal, nos termos em que fora constituída – contanto que o façam mediante requerimento nos autos da ação de separação ou nos autos do pedido de separação consensual. A reconciliação em nada prejudicará os direitos de terceiros, adquiridos antes e durante a separação, seja qual for o regime de bens (Lei 6515/77, art. 46, § único).

A reconciliação só pode ser feita depois de sentenciada definitivamente a separação litigiosa ou homologada a consensual. Antes dessa fase, não há que se falar em restabelecimento da sociedade conjugal. Se houver reconciliação antes da separação definitiva, deverá ser formalizada a desistência do pedido e não restabelecimento do casamento no sentido técnico jurídico.

O restabelecimento será feito nos mesmos termos em que constituída a sociedade conjugal. Não pode o casal, por exemplo, restabelecer sob regime de bens diferente. E se o Juiz deferir o restabelecimento da sociedade conjugal de forma diferente dos termos em que constituída, o Ministério Público, como fiscal da lei, pode e deve recorrer da decisão.

Já a reconciliação de divorciados só pode ser feita mediante novo casamento (art. 33, Lei 6515/77). Aí, sim, poderão os divorciados estabelecer regime de bens diverso do adotado no casamento desfeito.

A sentença que homologar o restabelecimento da sociedade conjugal, deve ser averbada no Registro Civil das Pessoas Naturais (art. 29, § 1º, "a", cc. art. 101 da Lei 6015/73). O registrador civil não efetuará a averbação do restabelecimento se não estiver antes averbada a separação. Nem o Juiz pode homologar o restabelecimento sem a prova de já estar ali averbada a separação.

Da mesma forma, não pode o registrador de imóveis averbar o restabelecimento sem que esteja averbada a separação da sociedade conjugal.

Para a averbação (art. 167, II, 10 LRP) deverão os cônjuges juntar ao requerimento (art. 246 LRP) a certidão atualizada do Registro Civil das Pessoas Naturais, da qual conste a averbação do restabelecimento.

Lembrou, com muita propriedade, o saudoso colega Peri Carlos Pael Lopes:

"... é muito comum alguns magistrados brasileiros determinar a expedição de mandado judicial determinando o cancelamento do ato que deu origem à separação judicial constante do assento imobiliário e, por conseguinte, a averbação do restabelecimento da sociedade conjugal. Não há que expedir mandado para o Registro Imobiliário... E o que é pior: alguns registradores o cumprem, colocando na

O restabelecimento da união conjugal e o registro de imóveis

respectiva averbação que a proprietária voltou a usar o nome de casada, ou seja, esquecendo-se ele, oficial de registro, das disposições contidas no parágrafo único, *in fine*, do art. 246 da LRP, que preceitua que a alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil de Pessoas Naturais". (Atos dos registradores imobiliários, 1ª edição, 1995, pág. 243).

O processo 441/97, da Comarca da Capital de São Paulo, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado, noticia o não cumprimento de um mandado judicial determinando o cancelamento de todas as anotações existentes nas matrículas, pertinentes à separação e reconciliação. E mais ainda, queriam os recorrentes que depois de canceladas "as anotações", as informações fossem omitidas em futuras certidões a serem expedidas. Ao recurso foi negado provimento. O Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Desembargador Márcio Martins Bonilha, em 17/3/1997, aprovou e adotou por seus fundamentos, minucioso e brilhante parecer do estudioso Juiz Corregedor Marcelo Fortes Barbosa Filho, que assinalou:

"A questão controvertida, na espécie, diz respeito à investigação da persistência de um conflito entre o resguardo ao direito à intimidade e a prática de atos de averbação, referentes à mutação do estado civil". E continua: "Merece, ainda, ficar esclarecido que não houve, de parte do registrador, o descumprimento à ordem judicial em questão. Com absoluta propriedade, Afranio de Carvalho (Registro de Imóveis, Forense, Rio de Janeiro, 1976, p. 158) explica que: 'O cancelamento não é a destruição ou truncamento material da inscrição. Não há desfazimento material, mas apenas jurídico, da inscrição pois apenas se opõe ao assento positivo dela o assento negativo do cancelamento. Assim como a inscrição declara que o direito inscrito existe, o cancelamento declara que deixou de existir. A declaração positiva da inscrição, constante de um assento, é anulada pela declaração negativa do cancelamento, constante de outro. Ao adotar esta forma de cancelamento, que não inutiliza ou rasura o assento cancelado, o registro evita turvar o histórico das mudanças de situação jurídica do imóvel. Assim, o assento principal é conservado, de modo que possa ser lido em qualquer tempo, mas com a declaração de seu cancelamento, e, onde se acrescentar o sublinhado vermelho do fólio alemão, também a

sua marca distintiva'.

Os recorrentes, à evidência, portanto, conferiram significado errôneo e equivocado ao vocábulo 'cancelamento', o que já ocorria quando elaborado o texto do mandado cuja cópia se encontra anexada a fls. 11.

Diante do recebimento de uma ordem de cancelamento, o registrador não pode, sob pena de se configurar falta administrativa de gravidade acentuada, promover a destruição material de um ou mais assentamentos, mas, isso sim, praticar novo ato registral, de natureza negativa, tal qual o empreendido. Tal ato assume sempre a forma de averbação, nos exatos termos do artigo 248 da Lei 6015/73, na qual, obrigatoriamente, se faz menção ao título e ao motivo determinantes de sua elaboração.

Ocorreria uma séria brecha à segurança do sistema registrário, caso, como o proposto pelos recorrentes, fosse permitida a destruição física de assentamentos e ao ser emitida a ordem judicial em questão, é claro que não se poderia pretender fosse empreendido tal proceder.

A ordem, porém, foi instrumentalizada em mandado que continha patente impropriedade de redação, pelo que ao interpretar o comando, cuidou o registrador de o ajustar à realidade do fólio real e o fez de maneira correta".

Se, para a averbação no Serviço Registral, for apresentado o mandado ou certidão da sentença de homologação, deve, o registrador, exigir, também, a certidão atualizada do assento do casamento, com a imprescindível averbação, que deve preceder a do registro imobiliário.

A averbação será feita na matrícula no sentido de ficar constando que, por sentença de tal data, transitada em julgado, proferida nos autos de separação judicial (proc.), foi restabelecida a sociedade conjugal do casal proprietário, conforme certidão expedida em (data) pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de (local), extraída do assento do casamento (número), livro (número), fls. (folhas), voltando a requerente a usar o nome de casada (nome).

Havendo registro de partilha, não extrapola o registrador se consignar que fica restaurado o registro de aquisição do bem pelo casal. Isto porque, com o restabelecimento da sociedade conjugal, o registro da partilha perde sua eficácia, deixando de produzir – entre os cônjuges – os efeitos jurídicos

O restabelecimento da união conjugal e o registro de imóveis

calçados na sentença dissolutória, desconstituída pela reconciliação legal.

Na prática, poderão ocorrer hipóteses interessantes. Por exemplo: Abelardo e Heloísa adquirem quatro imóveis, por título oneroso, na constância do casamento sob o regime da comunhão parcial de bens. Resolvem se separar, dissolvendo legalmente a sociedade conjugal, partilhando os imóveis. Depois de averbada no Registro Civil das Pessoas Naturais, vão ao Registro de Imóveis para averbar a separação e registrar a partilha nas respectivas matrículas.

Abelardo fica com os imóveis A e B. Heloísa com C e D.

Abelardo dá o imóvel A em hipoteca, para garantir empréstimo por ele contraído, permanecendo o B em seu nome.

Heloísa vende o imóvel C e se compromete a vender o D.

Para complicar: Abelardo presta fiança. E Heloísa, com o dinheiro da venda do imóvel C, adquire o imóvel E.

Tempos depois, se perdoam e entre juras de amor renovado, refazem o lar e restabelecem a sociedade conjugal. Averbam a sentença de homologação no Registro Civil das Pessoas Naturais e requerem o mesmo procedimento no Registro Imobiliário.

Na matrícula do imóvel vendido por Heloísa, não se procede o ato averbatório porque já definitivamente transmitida a propriedade.

A averbação deve ser procedida nas demais matrículas, porque os imóveis A, B e D, voltam para o patrimônio do casal. E os dois deverão dar cumprimento tanto à hipoteca como ao compromisso. Heloísa não precisa ratificar a hipoteca. Nem Abelardo o compromisso.

A fiança prestada como separado não precisa da ratificação da esposa. Ela foi prestada com o preenchimento das formalidades do momento.

E como fica a situação jurídica do imóvel E? Aquele que Heloísa comprou com o dinheiro da venda do imóvel C? É bem próprio e comunicável a Abelardo?

Restabelecida a sociedade conjugal, passará a fazer parte do patrimônio comum. O estado civil primitivo se recompõe em toda sua plenitude quanto aos efeitos pessoais e patrimoniais. A reconciliação produz entre os cônjuges efeitos *ex tunc*.

Não é caso de se aplicar o artigo 269, II, do Có-

digo Civil. Não houve a chamada sub-rogação real. Para que tenha esse efeito, "deve o bem ser adquirido com valores exclusivamente pertencentes ao do bem substituído", pois, "se com valores dele concorrerem valores da comunhão ou do outro cônjuge estabelecer-se-á um condomínio" (Clóvis Bevilacqua, Código Civil Comentado, 7ª ed. v. II, 190, Rio, Francisco Alves, 1943).

Restabelecido, de direito, o casamento, restaura-se, a partir da data de sua celebração, como se nunca desfeito. Como se nunca desmanchado e nos mesmos termos anteriores. Desta forma entra na comunhão o imóvel adquirido na constância do casamento por título oneroso, ainda que só em nome de um dos cônjuges (art. 271 CC.). Não se trata, também, de bem incomunicável nos termos do art. 272 do CC., porque não teve por título uma causa anterior ao casamento.

Seria bem reservado nos termos do art. 246 do CC? Também não. Além de não se enquadrar nos requisitos do mencionado artigo, este não vige mais. Atualmente, só se pode falar – bem reservado – aquele adquirido daquela forma e antes da atual Constituição, uma vez que o art. 246 do Código Civil foi tacitamente revogado pelo art. 226, § 5º, da Carta Magna. A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo já se pronunciou pela "impossibilidade da aquisição de bens reservados pela mulher casada, no regime da nova ordem constitucional." (Ap. Civ. 35.020 0/2- DOJ 15.4.997 - S. Paulo - Relator Des. Márcio Martins Bonilha).

A sentença dissolutória perde sua eficácia com a reconciliação. Se o bem possuído durante a separação – a título oneroso – se comunicava, caso tivesse sido adquirido na constância do casamento, não pode permanecer incomunicável ou próprio de apenas um dos cônjuges, se restabelecida legalmente a sociedade conjugal, sob pena de violação do regime de bens originariamente adotado e que não pode ser modificado (art. 230 do CC.).

Repita-se: a sentença homologatória do restabelecimento do casamento tem efeitos *ex tunc*. Não pode haver restabelecimento condicionado, ou seja, p. ex. subordinar a reconciliação à incomunicabilidade de um imóvel, qualidade que não existiria em razão do regime da comunhão parcial. Nem o Juiz pode estabelecer novas condições para a eficácia do restabelecimento. Se quiserem os cônjuges estabelecer novo regime, que se divorciem e casem-

O restabelecimento da união conjugal e o registro de imóveis

se de novo, com outro acordo sobre os bens.

Se houve descompensação patrimonial; se durante a separação um foi pródigo e péssimo administrador e o outro se julgar prejudicado, a solução é fácil: não restabeçam de direito o casamento. Reconciliem-se e mantenham o restabelecimento de fato e não o legal. Ou então – divorciem-se – casem-se de novo – e o prejudicado que exija novas regras quanto aos bens.

Em suma: o que os cônjuges contrataram como separados, deve ser cumprido, porque a lei do di-

vórcio deixa claro que a reconciliação em nada prejudicará os direitos de terceiros, adquiridos antes e durante a separação, seja qual for o regime de bens. E com relação aos cônjuges, volta a comunicação dos direitos e obrigações, conforme o estado original, porque a união conjugal é restabelecida nos mesmos termos em que foi constituída e como se nunca tivesse sido desfeita.

E como o “vaivém conjugal” virou moda, está aí um tema intrigante para o profissional do direito quebrar cabeça.

Tribunais Superiores

Supremo Tribunal Federal

ANOREG-BR obtém importante vitória no STF

O STF julgou a liminar, deferindo-a, na ADIn 1778-5, de Minas Gerais, Relator Min. Nelson Jobim, requerida pela ANOREG-BR. Estes são os dispositivos questionados pela ANOREG em face da Assembléia Legislativa do Estado:

Artigos 35, 36 e 37 da Lei nº 12727, de 30 de dezembro de 1997, do Estado de Minas Gerais.

Dispõem sobre contagem, cobrança e pagamento de emolumentos devidos por serviços extrajudiciais e dá outras providências.

Art. 35 - O valor total dos emolumentos por atos extrajudiciais, lançados ou não em livros de notas e em livros de registros públicos, praticados pelos Tabeliães de Notas, Tabeliães de Protesto de Títulos, Oficiais de Registro de Imóveis, Oficiais de Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas e pelos Oficiais de Registro de Distribuição de Protestos será acrescido de 34 % (Trinta e quatro por cento), percentual este que constituirá receita adicional com destinação prevista no artigo 37.

§ 1º - A receita adicional prevista na letra “b” do item 2 da Tabela I e na letra “c” do item 6 da Tabela 4 será acrescida de 0,15 % (zero vírgula quinze por cento) sobre o valor patrimonial que exceder a quantia de R\$ 105.090,00 (cento e cinco mil e noventa reais).

§ 2º - Vetado

Art. 36 - O valor total dos emolumentos por atos extrajudiciais, lançados ou não em livros de

registros públicos, praticados pelos Juizes de Paz e pelos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutela será acrescido de 18% (dezoito por cento), percentual esse que constituirá receita adicional com destinação prevista no artigo 37.

Art. 37 - A distribuição da receita adicional a que se referem os artigos 35 e 36 observará o seguinte:

I - 92% (noventa e dois por cento) constituirão receita corrente ordinária;

II - 8 % (oito por cento) serão destinados conforme os seguintes percentuais;

a) 3,6% (três vírgula seis por cento) para a Caixa de Assistência dos Advogados de Minas Gerais;

b) 1,1% (um vírgula um por cento) para a Associação dos Magistrados Mineiros - AMAGIS;

c) 0,6% (zero vírgula seis por cento) para a Associação dos Serventuários da Justiça;

d) 1,1% (um vírgula um por cento) para a Associação Mineira do Ministério Público;

e) 0,4% (zero vírgula quatro por cento) para a Associação dos Juizes de Paz do Estado de Minas Gerais;

f) 0,4 % (zero vírgula quatro por cento) para o Instituto dos Advogados de Minas Gerais;

g) 0,2% (zero vírgula dois por cento) para a Associação dos Advogados de Minas Gerais;

h) 0,04% (zero vírgula zero quatro por cento) para o Sindicato dos Servidores da Justiça de 2ª Instância do Estado de Minas Gerais;

i) 0,56% (zero vírgula cinqüenta e seis por cen-

Tribunais Superiores

to) para o Sindicato dos Servidores da Justiça de 1ª Instância do Estado de Minas Gerais.

§ 1º - Ficam as entidades civis beneficiadas pelos recursos previstos no inciso II deste artigo, obrigadas a aplicá-los exclusivamente em plano de assistência à saúde de seus associados, quando o percentual a elas destinado exceder 1% (um por cento), e em atividades de natureza cultural, quando o percentual for igual ou inferior a 1% (um por cento).

§ 2º - A destinação do percentual previsto no inciso II deste artigo extingue-se em 1º de janeiro de 1999, destinando-se o respectivo valor ao Tesouro Estadual na forma de receita corrente ordinária.

§ 3º - O valor global do repasse mensal a ser feito às entidades civis a que se refere o inciso II não ultrapassará o valor global recebido no mês correspondente no exercício de 1997.

Resultado: Liminar Deferida. Decisão da Liminar.

O Tribunal, por unanimidade, deferiu o pedido de medida liminar, para suspender, até a decisão final da ação direta, a eficácia dos arts. 35, 36 e 37 da Lei nº 12727, de 30/12/1997, do Estado de Minas Gerais. Votou o Presidente. Ausente, justificadamente, neste julgamento, o Senhor Ministro Carlos Velloso (Presidente). Presidiu o julgamento o Senhor Ministro Marco Aurélio (Vice-Presidente). - Plenário, 16.09.1999. Data de Julgamento da Liminar, Plenário, 16.09.1999.

Propriedade. Restrições. Função social. Direito de edificar.

Constitucional. Administrativo. Civil. Limitação administrativa. Indenização.

I - Se a restrição ao direito de construir advinda da limitação administrativa causa aniquilamento da propriedade privada, resulta, em favor do proprietário, o direito à indenização. Todavia, o direito de edificar é relativo, dado que condicionado à função social da propriedade. Se as restrições decorrentes da limitação administrativa preexistiam à aquisição do terreno, assim já do conhecimento dos adquirentes, não podem estes, com base em tais restrições, pedir indenização ao poder público.

II - R.E. não conhecido. (RE nº 140.436-SP; Relator: Min. Carlos Velloso; Informativo do STF 156; 12/8/99; noticiado no Informativo 151)

Direito ao meio ambiente: reserva legal.

O Tribunal conheceu em parte de ação direta ajuizada pela Confederação Nacional da Agricultura – CNA, mas indeferiu o pedido de medida liminar contra os §§ 1º a 3º do art. 16 do Código Florestal (Lei nº 4.771/65), na redação dada pela Lei 7.803/89, que estabelecem restrições quanto à exploração de florestas de domínio privado, determinando uma área de reserva legal de, no mínimo, 20% de cada propriedade rural, com a devida averbação na inscrição de matrícula do imóvel.

O Tribunal entendeu que a tese sustentada pela autora da ação – ofensa ao direito de propriedade e aos princípios da liberdade de ofício, da função social da propriedade, do direito adquirido, do devido processo legal, da proporcionalidade, da livre iniciativa, da função social da propriedade rural – não possuiria a relevância jurídica suficiente para ensejar o deferimento da liminar. Ponderou-se que o art. 225, da CF, impõe ao poder público o dever de defender o meio ambiente ecologicamente equilibrado e preservá-lo para as presentes e futuras gerações, incumbindo-lhe, para tanto, definir espaços territoriais a serem especialmente protegidos e, também, proteger a fauna e a flora, vedadas as práticas que coloquem em risco sua função ecológica (CF, art. 225, § 1º, III e VII). Considerou-se, ainda, inócua a *periculum in mora*, porquanto os dispositivos atacados entraram em vigor há aproximadamente 10 anos e sua suspensão permitiria a prática de atos de difícil reparação, caso a ação seja julgada improcedente. ADInMC 1.952-DF; Rel. Min. Moreira Alves; 12.8.99. (Informativo STF nº 157; 9 a 13/8; pg.1)

Meio-ambiente. Floresta amazônica.

Direito de propriedade.

Direito constitucional e civil. Meio-ambiente: Floresta Amazônica. Código florestal. Áreas florestais. Áreas agrícolas. Direito de propriedade. Medida provisória: urgência. Ação direta de inconstitucionalidade da Medida Provisória nº 1.511, de 22.08.1996, e de suas sucessivas reedições, que deram nova redação ao art. 44 da lei nº 4.771/1965 (Código Florestal) e dispuseram sobre a proibição do incremento da conversão de áreas florestais em áreas agrícolas na região norte e na parte norte da região centro-oeste. Medida cautelar.

1. A jurisprudência do STF tem considerado da

Tribunais Superiores

competência da Presidência da República e do Congresso Nacional a avaliação subjetiva da urgência da Medida Provisória.

2. É de se excetuar, apenas, a hipótese em que a falta de urgência possa ser constatada objetivamente. E, no caso não há evidência objetiva da falta de urgência, sendo a relevância da Medida Provisória incontestável.

3. Embora válido o argumento de que MP não pode tratar de matéria submetida pela Constituição Federal a Lei Complementar, é de se considerar que, no caso, a Constituição Federal não exige Lei Complementar para alterações no Código Florestal, ao menos as concernentes à Floresta Amazônica.

4. Dispõe, com efeito, o § 4º do art. 225 da CF: “a Floresta Amazônica brasileira, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal Mato-Grossense e a Zona costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio-ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais.”

5. A lei, a que se refere o parágrafo, é a ordinária, já que não exige Lei Complementar. E matéria de Lei ordinária pode ser tratada em Medida Provisória, em face do que estabelece o art. 52 da CF.

6. Embora não desprezíveis as alegações da inicial, concernentes a possível violação do direito de propriedade, sem prévia e justa indenização, é de se objetar, por outro lado, que a Constituição deu tratamento especial à Floresta Amazônica ao integrá-la no patrimônio nacional, aduzindo que sua utilização se fará, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais.

7. Assim, a um primeiro exame, o texto da MP impugnada não parece afrontoso a esse § 4º do art. 225 da CF, que regula, especificamente, a utilização da terra na Floresta Amazônica.

8. Os fundamentos jurídicos da ação estão, portanto, seriamente abalados (“*fumus boni iuris*”).

9. Ausente, por outro lado, o requisito do “*periculum in mora*”. É que as informações da Presidência da República evidenciaram a necessidade e a urgência da MP. Ademais, perigo maior estaria no deferimento da cautelar, pois poderia tornar irreparáveis os danos ao meio-ambiente e à Floresta Amazônica, que a MP visou a evitar.

10. Medida cautelar indeferida. Plenário: decisão por maioria de votos.

ADIn. 1.516-UF Liminar. Relator : Min. Sydney Sanches (Informativo STF nº 157; 9 a 13/8; pg.2)

Ato do registro de imóveis.

Responsabilidade civil do Estado.

Responsabilidade civil do Estado. Ato praticado por serventuário de cartório de registro de imóveis. Alegação de não se tratar de servidor público.

Esta Corte, quando em vigor a ordem constitucional anterior, firmara entendimento no sentido de que o serventuário de serventia não oficializado era servidor público e por ato seu respondia o Estado, com base no art. 107 da EC 1/69. Posteriormente, já sob a égide da Carta vigente, no julgamento do RE 178.236, Relator Ministro Octavio Gallotti, o STF manteve o entendimento de que os titulares das serventias de notas e registros são “ocupantes de cargo público criado por lei, submetido à permanente fiscalização do Estado e diretamente remunerado à conta da receita pública (custas e emolumentos fixados por lei), bem como provido por concurso público...”

O acórdão recorrido, ao reconhecer estar plenamente evidenciado o nexo de causalidade entre a consumação do dano e a negligência administrativa por parte do prestador de serviço público, fazendo aplicação da regra prevista no art. 37, § 6º, da Constituição Federal, não discrepa da orientação firmada pelo Supremo Tribunal Federal no tocante à responsabilidade civil do Estado por dano causado por tabeliães.

Recurso não conhecido. RE nº 187.753-PR; Relator : Min. Ilmar Galvão (Informativo STF nº 157; 9 a 13/8; pg. 3)

Superior Tribunal de Justiça

Penhora. Fraude à execução. Inocorrência.

Tributário. Execução fiscal. Embargos de terceiro. Excussão da penhora. Imóvel estranho à execução. Fraude à execução. Inocorrência.

I - A alienação do bem só se configura como fraude à execução, após a propositura da ação executiva e citação da executada.

II - Na espécie incorreu tal hipótese, porquanto a escritura de compra e venda do bem alienado

Tribunais Superiores

pela executada à embargante data de dezembro de 1984, enquanto a execução fiscal foi aforada em setembro de 1997, sendo efetivada a citação da executada em agosto de 1985 e procedida a penhora do imóvel em outubro de 1991.

III - Recurso desprovido. Decisão unânime.

Brasília, 4/5/99. Relator: Ministro Demócrito Reinaldo (DOU 14/6/99; pg. 119)

Convenção de condomínio.

Prescrição. Inocorrência.

Civil e processual civil. Condomínio. Preceito Cominatório. Demolição de unidades habitacionais erguidas em desacordo com a convenção. Prescrição. Inocorrência. Art. 178, § 10, IX, CC. Inaplicabilidade. Recursos desacolhidos.

I - Não se tratando de ação de indenização por dano ou ofensa à propriedade mas de cumprimento de dispositivo expresso na convenção de condomínio, não se aplica a prescrição quinquenal prevista no art. 178, § 10, IX, CC.

II - A interpretação de cláusula da convenção de condomínio que classifica as partes de uso comum e de uso privativo de cada condômino não enseja recurso especial, a teor do enunciado 5 da súmula/STJ.

III - Não se examina a configuração da divergência jurisprudencial se para a similaridade fática é necessária a reapreciação, de prova pericial, incidindo o enunciado 7 da súmula/STJ.

Brasília, 23/2/99. Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Recurso Especial nº 116.268/MG; DOU 14/6/99; pg.195)

Partilha. Doação: falta de registro não impede embargos de terceiro.

Ementa do aresto recorrido (fls. 30): "Embargos de terceiro. Doação dos pais em processo de separação judicial homologado. Ausência de registro. Execução e penhora posteriores à doação. Art. 1.046, § 1º, do CPC.

Merecem acolhida os embargos de terceiros opostos pelo donatário, porquanto, possuidor de boa fé, vez que recebeu os bens em data bem anterior ao ajuizamento da execução e da própria penhora. O registro é necessário para se provar o domínio. No entanto, os embargos podem ser agitados também por terceiro senhor e possuidor, ou apenas possuidor. Inteligência do art. 1.046, § 1º,

do CPC.

Tendo sido a doação de pais a filho menor, feita em juízo, com a aquiescência do Ministério Público, desnecessária se torna a aceitação do donatário, para a concretização do ato."

Precedentes no mesmo sentido:

"Processo Civil. Imóvel adquirido por doação não levada a registro. Bem penhorado. Cabimento de embargos de terceiro. Recurso desacolhido.

I - Os embargos de terceiro, destinados à proteção da posse, constituem via hábil para debater-se pretensão de excluir da penhora bem adquirido por doação não levada a registro.

II - No confronto entre dois direitos pessoais, deve-se prestigiar o dos donatários que se acham na posse do bem, salvo, por óbvio, se realizada a alienação em fraude contra credores ou de execução." (Resp 11.173-SP, relatado pelo eminente Ministro Sálvio de Figueiredo, DJ 07.12.92.)

"Recurso especial. Embargos de terceiro. Partilha e doação não registradas. Dissídio. Improvimento.

A falta de registro do ato da partilha e doação no registro de imóveis não impede o ajuizamento de embargos de terceiro. Recurso conhecido pelo dissídio mas não provido." (Resp 7.568-PR, relatado pelo eminente Ministro Cláudio Santos. DJ 25.11.91)

(...) Negado provimento ao agravo.

Brasília, 4/6/99. Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha (Agravo de Instrumento Nº 236.915; DOU 15/6/99; pg. 578)

Créditos tributários e trabalhistas preferem ao credor hipotecário.

Comercial. Falência. Leilão de bens gravados com hipoteca. Embargos à arrematação. Intimação do credor hipotecário.

1. Ante a existência de créditos tributários e trabalhistas torna-se supérflua a intimação de eventual credor hipotecário, eis que não poderá adjudicar o bem objeto do leilão.

2. Recurso especial não conhecido.

Brasília, 17/3/98. Relator: Ministro Bueno de Souza. (Recurso Especial nº 10.044/SP; DOU 14/6/99; pg.191)

Mulher casada. Execução. Bem indivisível.

Mulher casada. Meação. Execução. Bem indivi-

Tribunais Superiores

sível. Precedentes da Corte.

1. Na forma de precedente da Corte, o "direito do meeiro sobre os bens não pode ser substituído pelo depósito da metade dos valores obtidos com a hasta pública".

2. Recurso especial conhecido e provido. (3ª Turma/STJ)

Brasília, 8/6/99. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito (Recurso Especial nº 184.618/RJ; DOU 1/7/99; pg.174).

Desistência da ação de desapropriação indireta: impossibilidade.

Administrativo. Desapropriação indireta. Desistência da ação. Impossibilidade. Precedentes STJ.

A desistência da ação de desapropriação é impossível desde que, constatadas modificações substanciais no imóvel, tornando impossível sua restituição no estado anterior, já que invadido por terceiros face negligência da expropriante.

Recurso não conhecido.

Brasília, 18/3/99. Relator: Ministro Francisco Peçanha Martins (Recurso Especial 98.560/SP; DOU 14/6/99; pg. 151)

Penhora. Bem impenhorável. Preclusão. Ausência. Renúncia do devedor.

Processual Civil. Penhora. Bem absolutamente impenhorável. CPC, art. 649-VI. Nulidade absoluta. Preclusão. Ausência. Renúncia do devedor. Impossibilidade. Recurso parcialmente provido.

I - Em se tratando de nulidade absoluta, a exemplo do que se dá com os bens absolutamente impenhoráveis (CPC, art. 649), prevalece o interesse de ordem pública, podendo ser ela argüida em qualquer fase ou momento, devendo inclusive ser apreciada de ofício.

II - O executado pode alegar a impenhorabilidade de bem constricto mesmo quando já designada a praça e não tenha ele suscitado o tema em outra oportunidade, inclusive em sede de embargos do devedor, pois tal omissão não significa renúncia a qualquer direito, ressalvada a possibilidade de condenação do devedor nas despesas pelo retardamento injustificado, sem prejuízo de eventual acréscimo na verba honorária, a final.

Recurso conhecido e parcialmente provido.

Brasília, 4/5/99. Relator: Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Recurso Especial Nº 192.133/MS;

DOU 21/6/99; pg. 165)

Bens de autarquia: penhorabilidade.

Direito administrativo. Bens de autarquia. Rede Ferroviária Federal. Penhorabilidade. Privatização.

O fato de os bens da Rede Ferroviária Federal não estarem sujeitos a usucapião não quer dizer que eles sejam impenhoráveis. É ela uma autarquia e, como tal, seus bens são suscetíveis de penhora. Após a privatização, não há que se falar em impenhorabilidade.

Recurso provido (1ª Turma/STJ).

Brasília, 29/4/99. Relator: Ministro Garcia Vieira. (Recurso Especial nº 200.399/SP; DOU 21/6/99; pg. 89)

Compromisso c/v sem registro implica risco assumido.

Agravo de instrumento interposto contra decisão que negou seguimento ao recurso especial fundado nas alíneas "a" e "c" da CF. De início, ressaltado que o recorrente, em seu apelo extremo, não atacou fundamento expandido pelo Acórdão recorrido quando ali se asseverou que este assumiu o risco ao adquirir imóvel de quem não era efetivamente proprietário, porquanto firmou compromisso com indivíduo que lhe apresentou mero instrumento particular, oriundo de outro documento, também particular, todos sem a devida inscrição imobiliária (fls. 174). Assim é que permanece incólume tal asserção, suficiente, por si só, para manter o V. Acórdão hostilizado. (...)

Negado provimento ao agravo.

Brasília, 14/6/99. Relator: Ministro Barros Monteiro. (Agravo de Instrumento nº 225.973/SP; DOU 22/6/99; pg. 129)

Compromisso c/v. Mora.

Cancelamento administrativo.

Civil. Compromisso de compra e venda. Imóvel loteado. Cancelamento administrativo do registro no ofício imobiliário. O registro do compromisso de compra e venda de imóvel pode ser cancelado administrativamente, desde que, regularmente constituído em mora, o devedor não purgá-la no prazo de trinta dias (Lei no 6.766/79, art. 32, caput e par. 3º c/c o art. 36, III); a constituição da mora pode se dar mediante intimação do Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou do Oficial

Tribunais Superiores

do Cartório de Registro de Títulos e Documentos (Lei no 6.766/79, art. 32).

Recurso especial não conhecido (3ª Turma do STJ).

Brasília, 25/5/99. Relator: Ministro Ari Pargendler. (Recurso Especial nº 45.779/SP; DOU 1/7/99; pg. 171)

Garagem. Unidade autônoma. Penhorabilidade.

Penhora. Boxe de estacionamento. Penhorabilidade.

O boxe de estacionamento, identificado como unidade autônoma em relação à residência do devedor, tendo, inclusive, matrícula própria no registro de imóveis, não se enquadra na hipótese prevista no art.1º da Lei nº 8.009/90, sendo, portanto, penhorável.

Recurso desprovido (5ª Turma do STJ).

Brasília, 18/5/99. Relator: Ministro Felix Fischer. (Recurso Especial nº 205.898/SP; DOU 1/7/99; pg. 207).

INSS. Débito parcelado. Situação regular para obtenção de CND.

Trata a hipótese vertente de agravo de instrumento manejado contra decisão que inadmitiu recurso especial.

Desde já, assinalo improsperável a pretensão recursal. Consoante jurisprudência desta Corte, o contribuinte que se encontra em débito parcelado junto ao INSS está em situação regular, pelo que tem direito a obter Certidão Negativa de Dívida, sem que para isso tenha que apresentar garantias.

À guisa de exemplo, cito as seguintes decisões: REsp. nº 83178-DJ 01/04/96 – Primeira Turma e REsp. nº 87.526 - DJ 17/06/96 - Primeira Turma - Rel. Min. José Delgado e REsp. nº 33.498 - DJ 27/11/95 - Segunda Turma – Ministro Hélio Mosimann, entre outros.

(...) Ante o exposto, nego seguimento ao agravo com arrimo nos arts. 38 da Lei nº 8.038/90 e 34, XVIII do RISTJ.

Brasília, 17/6/99. Ministro Demócrito Reinaldo, Relator. (Agravo de Instrumento nº 236.779/RS; DOU 28/6/99; pg. 266)

Penhora. Substituição por bens gravados.

Penhora. Substituição. Precedente da Corte.

1. Afirmado o Acórdão recorrido que a exequente não aceitou a penhora e que a mesma foi realizada irregularmente, impunha-se a substituição.

2. Precedente da Corte já decidiu que havendo

bens gravados, “para garantia do débito, sobre eles haverá de recair a penhora.”

3. Recurso especial não conhecido. (3ª Turma do STJ).

Brasília, 8/6/99. Relator: Carlos Alberto Menezes Direito. (Recurso Especial nº 184.063/RO; DOU 1/7/99; pg. 174)

Retificação de registro. Prazo para União contestar.

Contestação. Prazo. União. Retificação do registro de imóveis.

Requerida a retificação do registro de imóveis com invocação ao procedimento previsto na Lei dos Registros Públicos (art. 213), o prazo para a União contestar é o quádruplo do prazo previsto para a hipótese, que é de dez dias (art. 213, § 2º, da Lei nº 6.015/73).

Recurso não conhecido. (4ª Turma/STJ)

Brasília, 6/5/99. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar (Recurso Especial nº 112.147/SP; DOU - 1/7/99; pg. 179)

Imposto de transmissão causa mortis. Isenção.

Processual Civil e Tributário. Inventário. Imposto de Transmissão causa mortis: Isenção Reconhecida na homologação dos Cálculos. CTN, art. 179. CPC, arts. 984 e 1013 e § 2º. Lei Estadual nº 1427/89 (art. 29).

1. Competindo ao Juiz do inventário julgar o cálculo do imposto, apreciando questões de direito e de fato, permite-se-lhe declarar a isenção, mormente quando a Fazenda Estadual concorda com a avaliação e cálculos, objetos da sentença homologatória. 2. Precedente jurisprudencial.

3. Recurso improvido (1ª Turma/STJ).

Brasília 15/10/98. Relator: Ministro Milton Luiz Pereira (RESP nº 11.566/RJ; DOU 9/8/99; pg. 153)

Promessa de c/v. Imóvel não loteado. Rescisão. Necessidade de interpelação judicial.

Civil. Promessa de compra e venda. Imóvel não loteado. Ineficácia da cláusula de resolução expressa.

A rescisão de promessa de compra e venda de imóvel não loteado depende de prévia interpelação judicial nos termos do Decreto-Lei nº 745, de 1969, sendo ineficaz a cláusula de resolução expressa. Recurso especial não conhecido (3ª Turma/STJ).

Brasília, 17/6/99. Relator: Ministro Ari Pargen-

Tribunais Superiores

lder (RESP n° 57.795/SP; DOU 9/8/99; pg. 165)

Execução hipotecária. Resgate do bem. Necessidade de notificar judicialmente o credor.

Execução hipotecária. Ação petitória. Aplicação do art. 815 do Código Civil. Dissídio jurisprudencial.

1. O direito a remir o bem é exercido no tempo e modo previsto no art. 815 do Código Civil, cabendo ao adquirente notificar judicialmente o seu contrato ao credor hipotecário, baldia, assim, a alegação de falta de oportunidade.

2. O dissídio não tem passagem sem a demonstração analítica da divergência.

3. Recurso especial não conhecido (3ª Turma/STJ).

Brasília, 24/6/99. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. (RESP 164.609/ES; DOU 9/8/99)

Código de defesa do consumidor não se aplica aos contratos anteriores à sua vigência.

Competência. Ação com pedidos múltiplos, assim o cumprimento do contrato, a outorga de escritura pública, a entrega de dois terrenos, a abertura de duas avenidas e as perdas e danos pela não entrega dos bens e serviços prometidos. Art. 100, IV, d), do Código de Processo Civil. Código de Defesa do Consumidor Precedentes da Corte. 1: Tratando-se de ação com pedidos múltiplos, assim o cumprimento do contrato, a outorga de escritura pública, a entrega de dois terrenos, a abertura de duas avenidas e as perdas e danos pela não entrega dos bens e serviços prometidos, a competência é a do art. 100, IV d), do Código de Processo Civil. 2. Na linha de jurisprudência consolidada da Corte, o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos anteriores à sua vigência. 3. Recurso especial conhecido e provido (3ª Turma/STJ).

Brasília 24/6/99. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. (RESP n° 182.495/SC; DOU 9/8/99; pg. 168)

Imóvel penhorado pode ser remido até a assinatura da arrematação.

Decisão. Nas execuções regidas pela Lei n° 5.741, de 1971, é lícito ao executado remir o imóvel penhorado até a assinatura do auto de arrematação (art. 8°). Na espécie, isso não ocorreu, tal como de-

monstrado na sentença (fls. 114/115) e no acórdão (fls. 184/185), de modo que não se pode cogitar de violação à aludida norma legal. Nego, por isso, provimento ao agravo.

Brasília, 14/7/99. Ministro Ari Pargendler, Relator. (Agravo de Instrumento n° 94.053/RJ; DOU 6/8/99; pg. 167)

Desapropriação indireta. Cancelamento do registro, de ofício. Impossibilidade.

Decisão. Apreciando a controvérsia dos autos, assim decidiu a Primeira Turma desta Corte: "Processual civil. Desapropriação indireta. Decisão "a quo" fundamentada. Cancelamento do registro e matrículas dos imóveis, de ofício. Impossibilidade.

A jurisprudência assente na Corte impede que, no âmbito do especial, sejam apreciadas questões não decididas nas instâncias ordinárias.

Não se pode acoiar de desfundamentado, acórdão que, a par de expender, de forma exaustiva, os argumentos em que se estribou para confirmar a sentença de primeiro grau, respondeu, ainda que sucintamente, às questões jurídicas suscitadas nos embargos declaratórios.

Em face do sistema legal em vigor, a propriedade de imóvel se adquiriu pela transcrição do título aquisitivo no registro imobiliário, presumindo-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome esteja feita a transcrição (a matrícula).

Nega vigência ao art. 252 da Lei n° 6.015/73, a decisão jurisdicional que determina de ofício (no âmbito de expropriatória indireta), o cancelamento de registro imobiliário, sem suporte em pedido expresso da parte interessada e sem o devido asseguramento ao titular do domínio, o contraditório e a ampla defesa, apanhando-o de surpresa.

Recurso especial parcialmente provido. Decisão unânime."

Opostos embargos de declaração, vieram a ser rejeitados, em acórdão assim ementado:

"Processual civil. Embargos de declaração. Alteração do julgado. Impossibilidade.

Os embargos de declaração constituem o recurso adequado para a corrigenda dos defeitos definidos em lei (art. 535 do CPC) e porventura existente no acórdão embargado.

Contradição, no sentido jurídico processual, é o conflito existente entre duas proposições inseridas no contexto do mesmo acórdão.

Tribunais Superiores

O reconhecimento, no aresto desafiado, que a propriedade imóvel se transmite pela transcrição (no Registro Imobiliário) não conflita com a aceitação das conclusões do julgado que reconheceu encontrar-se a gleba em local indenizável - Grilo Rocautti.

Embargos rejeitados. Decisão unânime."

Ainda irresignado, Adolfo Gevertz interpõe recurso extraordinário, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional. Indica como violado o art. 5º, XXII e LIV, da Constituição Federal, alegando ofensa ao direito de propriedade, bem como inobservância do devido processo legal. Aduz que, embora reconhecido pelo acórdão o direito de propriedade, foi-lhe negada proteção ao mesmo.

A solução da controvérsia ocorreu no plano da interpretação das normas ordinárias. E, com apoio nelas, decidiu este Tribunal que, embora existissem provas de que as terras não pertenciam ao recorrente, o registro deveria prevalecer, pois não poderia ser cancelado de ofício. Por outro lado, afirmou não ser indenizável a gleba sobre a qual pretendia indenização.

Assim, decorrendo o acórdão da análise da legislação infraconstitucional atinente ao tema, inviável se mostra o recurso extraordinário.

Ressalte-se que eventual má interpretação de tais normas poderia ensejar ofensa à Constituição por via reflexa, o que não é aceito pelo Supremo Tribunal Federal:

Ante o exposto, não admito o recurso.

Brasília, 28/7/99. Ministro Costa Leite, Vice-Presidente. (RESP Nº 153828/SP; DOU 20/8/99; pg. 85/86)

Meação da mulher casada. Garantia hipotecária. Execução da metade do marido.

Decisão. Ementa do acórdão recorrido:

"Execução de título extrajudicial. Embargos de Terceiros. Meação da mulher casada. Prosseguimento da execução quanto à parte do marido. Garantia hipotecária. Posterior oneração por intermédio de comodato. Prevalência da garantia real. O recebimento de embargos de terceiros oferecidos pela mulher casada para livrar a sua meação da penhora, não tem o condão de suspender a execução que deve prosseguir quanto à metade do marido.

Da mesma forma, não há como suspender o processo de execução em face de Embargos de Tercei-

ros oferecidos por comodatário, cuja oneração se deu após a constituição da garantia real e da citação no processo executivo, ficando evidente a ausência de aparência de bom direito.

Agravo de Instrumento desprovido."

Opostos Embargos declaratórios, foram rejeitados (fls. 42).

Inconformados, os Autores interpuseram Recurso Especial com fulcro em ambas as alíneas do permissivo constitucional. Alegando ofensa aos artigos 5º, XXXV, LIV e LV da Constituição Federal; 7º, 10, 213, 214, 247, 267, 1049, 1052 e 1056, todos do CPC, além de dissídio pretoriano.

Inviável a pretensão.

Primeiramente, quanto à afronta de dispositivos constitucionais, existe um caminho próprio, inviável na via eleita.

À exceção do artigo 1052 do CPC, os demais artigos não foram objeto de deliberação pelo acórdão recorrido nem os embargos opostos, visaram sanar tal omissão. Incidência da Súmula 211/STJ.

No que tange ao artigo 1052, os recorrentes não conseguiram demonstrar com clareza a ofensa apresentada no aresto hostilizado. Não vislumbro qualquer nulidade na questão, pois foi aplicado com correção o direito. (...)

Isto posto, nego seguimento ao agravo.

Brasília, 24/6/99. Ministro Waldemar Zveiter, Relator.

Penhora. Envolvimento de interesses de menor.

Decisão. Nego provimento ao agravo, nos exatos termos da decisão recorrida, in verbis: "Acontece que o julgado recorrido não nega que a constrição, em se tratando, como se trata, de execução hipotecária, recaia sobre o bem dado em garantia. Apenas assevera que a co-propriedade existente sobre tal bem - ainda indiviso - envolvia uma menor (...), inevitavelmente atingida em seus interesses pelos efeitos da penhora. Destacaram os julgadores que o alvará que autorizou a inventariante do espólio a constituir a hipoteca celular de quarto grau junto ao Banco do Brasil, ressalvara os direitos sucessórios dos demais herdeiros (entre eles, a menor). Assim, tem-se que o favor hipotecário não recaía sobre o quinhão da menor, pelo que não pode ele ser alcançado pela penhora (...)"

Brasília, 26/7/99. (Agravo de Instrumento nº 146.135/DF; DOU 6/8/99; pgs. 171/172)

Tribunais Superiores

Tribunal Superior do Trabalho

Cédula de crédito industrial. Impenhorabilidade. Crédito trabalhista prefere a qualquer outro.

A Eg. 2ª Turma desta Corte, mediante o v. acórdão de fls. 141/143, não conheceu do recurso de revista interposto pelo reclamado quanto ao tema "Impenhorabilidade do bem vinculado à cédula de crédito industrial", sob o fundamento de que o art. 5º, XXXVI, da Constituição da República, apesar de ter sido alegado em agravo de petição e nos subsequentes embargos de declaração, não foi examinado pelo Regional, não tendo o reclamado argüido a prefacial de nulidade do acórdão regional por negativa de prestação jurisdicional.

Inconformado, o Banco-reclamado interpõe embargos à C. SDI, às fls. 145/150, alegando que a decisão turmária, ao não conhecer de seu recurso de revista para desconstituir a penhora que incidiu sobre bem que lhe foi dado em garantia cedular, violou o disposto no art. 896, "c", da CLT, pois ficou demonstrada a viabilidade do apelo por ofensa ao art. 5º, XXXVI, da atual Constituição Federal, em razão de a decisão regional haver ofendido o direito adquirido e o ato jurídico perfeito. Sustenta que houve má aplicação do Enunciado 297 do TST, pois o Regional examinou explicitamente a matéria e expôs sua tese no sentido de que o crédito trabalhista, por sua natureza alimentar, prefere a qualquer outro, de acordo com o comando contido no art. 186 do CNT. O embargante traz arestos para o confronto de teses.

O Regional, às fls. 82/84, consignou que o crédito trabalhista é privilegiadíssimo, dado o seu caráter alimentar, sendo por isso ineficaz a alegação de impenhorabilidade de bem dado em garantia de cédula de crédito industrial. Após, o Eg. TRT, instado via embargos de declaração, visando a análise do art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, expôs que o acórdão foi explícito, não caracterizando nenhuma omissão, considerando que a matéria levantada nos embargos já está implicitamente analisada no acórdão.

Assim, creio que os embargos merecem seguimento, para que a C. SDI examine a possibilidade de ofensa ao artigo 896 da CLT, pois, ao que parece, houve má aplicação da orientação contida no Enunciado 297 do TST.

Ante o exposto, defiro os embargos.

Brasília, 15/6/99. Vantuil Abdala, Ministro-Presidente da 2ª Turma. (Processo no TST-E-RR-498.169/98.6 – 6ª Região; DOU 25/6/99; pg. 178)

Execução trabalhista. Bem vinculado a cédula de crédito industrial. Penhorabilidade.

Decisão: Unanimemente, não conhecer da revista.

Ementa: Execução de sentença. Penhorabilidade. Bem vinculado à cédula de crédito industrial. Violação constitucional não configurada.

É possível a penhora de bem vinculado à cédula de crédito industrial para satisfazer débito trabalhista, tendo em vista a natureza alimentar do crédito.

Quando o processo encontra-se em fase de execução, o recurso de revista só é viável na hipótese de demonstração inequívoca de violação direta de dispositivo da Carta Magna, nos termos do § 4º do art. 896 da CLT e do Enunciado 266 deste TST.

Recurso de revista não conhecido. Relator: Juiz João Mathias de Souza Filho. (Processo:RR-517.130/1998.3 - TRT da 6ª Região - Ac. 1ª Turma; DOU 25/6/99; pg.113)

Execução trabalhista. Bem vinculado a cédula de crédito industrial. Polêmica.

Cuida-se nos autos de execução trabalhista em que o Banco do Brasil S/A, terceiro interessado, pretende desconstituir a penhora realizada, sustentando a impenhorabilidade de bem vinculado a cédula de crédito industrial, em face do disposto no artigo 57 do Decreto-Lei nº 413/69.

O recurso de revista interposto pelo banco não foi conhecido, sob o fundamento de que, diante dos estreitos limites de cabimento da revista na fase de execução, inviável o conhecimento do recurso, tendo em vista que o Supremo Tribunal Federal já havia se manifestado no sentido de que o tema relativo à penhora de bem vinculado a cédula de crédito industrial não prescinde do exame de normas infraconstitucionais, para que se possa concluir por ofensa reflexa a dispositivos constitucionais (fls. 119/122).

Pelas razões de fls. 124/134, interpõe o banco recurso de embargos à e. Subseção I Especializada em Dissídios Individuais, com fulcro no artigo 894, "b", da CLT. Afirma que o recurso de revista merecia conhecimento, uma vez que o acórdão do Regi-

Tribunais Superiores

onal, ao concluir pelo cabimento de penhora de bem vinculado a cédula de crédito industrial, teria vulnerado o artigo 5º, incisos II, XXXV e XXXVI, da Constituição da República. Cita acórdão do colendo Supremo Tribunal Federal em defesa de sua tese e colaciona paradigmas oriundos de Turmas do TST, visando, ao processamento dos embargos por divergência jurisprudencial.

A matéria trazida a debate tem suscitado controvérsia, não apenas no âmbito desta Corte, como também no Supremo Tribunal Federal. Quanto ao tema, há recente decisão proferida no julgamento do AGRRE-226.887/PE, Relator Ministro Carlos Velloso, DJ 11.12.98, no sentido de que a questão relativa à penhora de bem vinculado a cédula de crédito industrial não integra o contencioso constitucional. No entanto, transcreve o embargante, em suas razões recursais, acórdão prolatado no RE nº 163.000-1/PE, Relator Ministro Marco Aurélio, em que se decidiu que a penhora de bem alcançado por cédula de crédito industrial afronta o inciso XXXVI do artigo 5º da atual Constituição.

Desta forma, recomendável a apreciação da matéria pela e. Subseção I Especializada em Dissídios Individuais, visando, inclusive, prevenir eventual violação do artigo 5º, XXXVI, da Constituição Federal. (...)

Brasília, 22/6/99. Milton de Moura França, Presidente da 4ª Turma. (Proc. Nº TST-E-RR-509.680/98.9 - 6ª Região; DOU 30/6/99; pg.37).

Crédito tributário prefere a qualquer outro.

A Eg. 2ª Turma desta Corte, em acórdão de fls. 173/174, não conheceu do recurso de revista do demandado quanto ao tema "impenhorabilidade dos bens", porque não se verificava ofensa literal ao artigo 5º, XXXVI, da Constituição da República, pois o Regional consignou que não havia como se precisar no presente caso se o bem penhorado encontrava-se vinculado à cédula de crédito industrial.

Às fls. 176/178, o demandado opôs embargos de declaração, os quais foram rejeitados, às fls. 181/182.

Inconformado, o demandado interpõe embar-

gos à SDI, às fls. 184/189, suscitando, ao que parece, preliminar de nulidade por negativa de prestação jurisdicional, com violação do artigo 5º, XXXV, LIV e LV, da Carta Magna, em razão do não-conhecimento do recurso de revista. (...) Alega, ainda, que a decisão turmária ofendeu o disposto no artigo 896 da CLT, (...), pois a penhora, contra a qual se insurge, recaiu sobre bem gravado por cédula de crédito industrial, cujo título é regulado pelo Decreto-Lei nº 413/69, sendo que a manutenção da penhora sobre bens vinculados à referida operação enseja violação do artigo 5º, II, XXXV, XXXVI, LIV e LV, da Constituição da República.

(...) Porém, mesmo tomando-se por base apenas a indicação de violação ao supracitado dispositivo constitucional, observa-se que a decisão turmária não ofendeu os incisos citados do artigo 5º da Carta Magna. (...)

Com relação ao não-conhecimento do recurso de revista, observa-se que não houve violação do artigo 896, § 2º, da CLT, que dispõe:

"Artigo 896, § 2º - Das decisões proferidas pelos Tribunais Regionais do Trabalho ou por suas Turmas, em execução de sentença, inclusive em processo incidente de embargos de terceiro, não caberá Recurso de Revista, salvo na hipótese de ofensa direta e literal de norma da Constituição Federal."

Isto porque o Eg. TRT da 6ª Região, às fls. 124, defendeu tese com base no artigo 186 do CTN, no sentido de que o crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for a natureza ou tempo da constituição deste, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho. (...)"

Assim é que não se poderia mesmo ter-se como violado o artigo 5º, XXXVI, da Constituição da República, diante da afirmação do Regional de que não havia certeza de que o objeto penhorado estava vinculado à cédula de crédito industrial.

Intacto o artigo 896 da CLT. Indefiro os embargos.

Brasília, 24/6/99. Vantuil Abdala, Ministro-Presidente da 2ª Turma. (Proc. TST-E-RR-479.094/98.8; DOU 30/3/99; pg.21)

IRIB Responde

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

Averbamento de silo e acessórios

P – Num imóvel rural o proprietário construiu um silo e vários outros acessórios e pretende averbá-los.

R – Conforme a Prefeitura, expede-se ou não um documento oficial atestando a construção. Se a Prefeitura não expedir documento nesse sentido, basta o requerimento do proprietário, declarando o tipo da construção e apresentando o CND do INSS, comprovando o recolhimento das contribuições devidas pela mão-de-obra utilizada para a construção ou construções.

Serventia vaga.

Designação de substituto.

P – Falecendo o titular, há dois substitutos, A e B, sendo A o mais antigo, mas B foi indicado como primeiro substituto, tendo sido encaminhado ofício ao Juiz diretor do Foro.

Quem deve ser designado para responder pelo expediente do Registro, até seu provimento definitivo?

R – Há dois substitutos, mas um deles, que não é o mais antigo, foi designado nos termos do art. 20, § 5º, da Lei 8.935/94, enquanto o outro tem designação de substituto, mas não com a possibilidade de substituir o titular, nas ausências e impedimentos. O art. 39 diz que, falecendo o titular ou em se vagando a serventia ou o serviço será designado o substituto mais antigo.

A expressão não está bem clara, pois o substituto mais antigo poderá ser apenas substituto e não o do § 5º, do art. 20. Admitin-

do-se a existência de vários substitutos, será que o legislador quis indicar o escrevente que for o mais antigo naquele Serviço? Ou deverá ser obedecida a regra do art. 20, § 5º, pouco importando que o substituto assim designado não seja o mais antigo? Têm havido posições defendendo ambas as correntes. O Judiciário de São Paulo, chamado, em dois mandados de segurança, decidiu que, com a vacância, a delegação retorna ao Poder Judiciário, que pode designar quem melhor para exercer a cargo, até mesmo pessoa estranha à serventia. Há recursos para o Superior Tribunal de Justiça ainda não decididos.

Remembramento

P – Foi apresentado ao registro pedido de remembramento (unificação ou fusão) de cinco áreas, três das quais estão matriculadas ou transcritas nesse Registro e as duas outras na outra Circunscrição. Como proceder?

R – O pedido de remembramento ou unificação deverá ser apresentado instruído de certidão da transcrição ou matrícula da outra Circunscrição. O todo deve ser descrito para conferência, em conformidade com a descrição dos cinco imóveis que o compõe. A matrícula do imóvel que se situa em duas circunscrições, nos termos do art. 169, II, da Lei de Registros Públicos, deve ser feita nos dois Registros.

Terras devolutas

P – Área de terras, descrita, em relação à qual não foram encontradas transcrição ou matrícula e que, em seguida, o Estado de

Goiás requereu a abertura de matrícula, figurando ele como titular do domínio.

R – O fato de, com a descrição fornecida, não ser encontrado nenhum imóvel transcrito ou matriculado, a meu aviso, não significa que não haja, dentro do perímetro indicado, imóveis de propriedade de particulares, até porque tenho conhecimento de que a Comarca teria sido desmembrada de outra anterior. Por outro lado, a discriminatória administrativa não fornece segurança e nem é documento hábil para que se reconheça e se abra matrícula em nome do Poder Público. A respeito, exige-se a discriminatória judicial. Sugere-se consulta ao excelente trabalho do Dr. Vito José Guglielmi, "As terras devolutas e seu registro" (Revista do Direito Imobiliário – RDI, nº 29, janeiro-junho/92)

Permuta

P – A, proprietário de um imóvel com área de 20.000 metros quadrados, prometeu vender para B, uma parte ideal correspondente a 15.000 metros quadrados. B construiria um edifício com 51 unidades (ou casas térreas) e daria em pagamento, para A, 12 unidades habitacionais, pré-identificadas. Não foi registrada a incorporação, mas a obra foi concluída e dispõe de todos os documentos para averbar a construção.

R – Trata-se, na realidade, não de venda e compra, mas de promessa de permuta de parte ideal do terreno, por unidades futuras, atividade lícita, prevista na Lei 4.591/64. Entretanto, não tendo

IRIB Responde

sido registrado nem o compromisso nem a incorporação, algumas providências são necessárias: a) averbar, na matrícula do terreno, o desmembramento, definindo-se a área de 15.000 metros quadrados, que está certa e determinada e de outro lado, a área de 5.000 metros. Ambas as matrículas devem ser abertas, encerrando-se a primitiva; b) na matrícula da área de 15.000 metros quadrados se registra a permuta (agora não mais promessa) da área, por unidades construídas, prontas, o que exige, antes, a averbação da construção e o registro da instituição ou especificação do condomínio (ao mesmo tempo, a convenção deverá ser registrada no livro 3); c) só que, averbada a construção, registrada a incorporação, a permuta é registrada na matrícula mãe de um lado, isto é, na operação mediante a qual B recebe o domínio dos 15.000 metros quadrados e, em relação à parte que A recebe, nas matrículas das unidades que A recebe em pagamento do preço da venda do terreno. Essa permuta é tributável, devendo ser recolhido o imposto de transmissão, quer quanto ao terreno que vai de A para B, como das unidades, que vem de B para A. As partes são denominadas permutantes.

Permuta com hipoteca. Imóvel adquirido pelo devedor.

P – Permutados dois imóveis e pesando sobre um deles hipoteca, comparece o credor hipotecário e se consigna que a hipoteca é transportada para o imóvel adquirido pelo devedor.

R – A meu aviso deve ser cancelada a hipoteca que gravava o imóvel antes na propriedade do

devedor e constituída outra, por outro título, para o imóvel que ele adquire por força da permuta. Não se transporta hipoteca, sem título.

Penhora em execução fiscal. Indisponibilidade.

P – Imóvel com hipotecas de 1º a 3º grau, conseqüentes de cédulas. Penhoras registradas, inclusive de execução fiscal movida pela União Federal. O credor da primeira hipoteca executou o seu crédito e, não havendo licitantes, adjudicou o imóvel, apresentando a carta a registro.

R – Entendo que a carta deveria ser registrada porque a hipoteca tem o direito de seqüela. Entretanto, havendo penhora em execução fiscal, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo decidiu que o imóvel, nos termos do art. 53 da Lei. 8.212/91, se tornou indisponível e assim, nada, nem mesmo penhora ou adjudicação como no caso, deverá ou poderá ser registrada. O oficial deve seguir a orientação do Conselho, recusando o registro e sugerindo ao apresentante que apresente o pedido para a suscitação da dívida.

Escritura pública de confissão de dívida

P – Manoel fornece material de tecelagem e em conseqüência, João lhe está devendo R\$ 5.000,00. João tem um imóvel avaliado em R\$ 15.000,00. Pretendem que Manoel continue a fornecer matéria-prima a João, até o montante de R\$ 15.000 e João lhe dará o imóvel em garantia. Qual o título que poderá ser elaborado. Poderá esse título ser registrado?

R – Pode-se fazer uma escritura pública, de confissão da dívida dos R\$ 5.000,00, abertura do crédito de Manoel concedendo a João o crédito de mais R\$ 10.000 e, em conseqüência, João dando a Manoel, em hipoteca, o imóvel de sua propriedade. Basta apenas que se estabeleça até quando será fornecido o dinheiro (ou a matéria-prima até o valor referido) e pode até ser fixado o prazo para o pagamento do total e, se não for pago, João outorgará a escritura de dação em pagamento, quitando a dívida.

Reflorestamento. Termo de responsabilidade.

P – Indaga o Registro se o termo de responsabilidade de reflorestamento é averbado ou se deve ser registrado no Registro de Títulos e Documentos.

R – O termo é documento oficial entre o proprietário e o IBA-MA e, nos termos do art. 246 da Lei de Registros Públicos, porque representa alteração (ainda que a ser introduzida) no imóvel, deve e pode ser averbada na matrícula.

C/V de imóvel. Mudança de estado civil.

P – Antonio, solteiro, adquire um imóvel e o aliena, no mesmo estado civil. Posteriormente se casa e averba em todos os imóveis o pacto antenupcial que foi registrado no livro 3, estabelecendo a comunhão universal de bens. Como proceder?

R – O registro deve ser feito, consignando, por evidente e necessário, a data da escritura, livro, fls., tabelião, dando-se destaque para o fato de a escritura ter sido formalizada anteriormente ao

IRIB Responde

casamento. Se é verdade que os requisitos da escritura, para o registro, são os vigentes ao tempo da apresentação do título, não é menos certo que o título é perfeito e acabado e que a averbação do casamento não pode atingir o adquirente, nem exigir reti-ratificação da escritura, mesmo porque foi ela formalizada no estado civil anterior. O único detalhe é a necessidade de ser dado destaque a que a venda ocorreu enquanto Antonio ainda estava no estado civil de solteiro.

Estrada divide imóvel em duas partes

P - Área de 1 hectare ficou de um lado da rodovia, seccionando o primitivo imóvel em duas partes, ficando o restante do outro lado da rodovia.

R - Cabe ponderar: a) se a estrada cortou o imóvel em duas ou mais partes, por apossamento administrativo ou desapropriação, ficando, de um lado, um imóvel com área inferior à da fração mínima de parcelamento, basta se averbar, na transcrição ou matrícula da área primitiva, a abertura da rodovia ou estrada, consignando-se suas medidas de comprimento, largura e área (para descontar da disponibilidade e preservar a continuidade). Para a averbação em questão é preciso, entretanto, certidão precisa e detalhada, expedida pelo órgão que implantou a estrada, consignando, ainda, na certidão, que a faixa de tantos metros de comprimento, largura, área, foi retirada da propriedade de Fulano de Tal; b) em tal situação, a parte de 1 hectare, inferior à fração mínima, poderá ter matrícula própria e aliás, deverá, necessa-

riamente, ter matrícula própria, podendo ser livremente alienada; c) a maior questão é que, segundo se deduz da consulta, não foi feita a ação de desapropriação, o que exige que a averbação de abertura de rua só possa ser feita em cumprimento a mandado que o Juiz da Comarca faça expedir, em procedimento especial requerido pelo titular do domínio.

Retificação de área

P - Matrícula aberta tomou por base a transcrição não havendo referência à área nem às medidas perimetrais. Indaga-se se bastaria um levantamento topográfico assinado pelo profissional e pelo proprietário ou se a retificação deve ser feita em Juízo.

R - A retificação da qual resultar alteração na descrição das divisas ou da área do imóvel deverá, obrigatoriamente, ser feita em Juízo. Não consigo entender que se possa afirmar que o erro foi do Oficial ao fazer ou a transcrição ou a matrícula, pois se, na seqüência, o imóvel sempre esteve descrito dessa forma (vide art. 225, § 2º da Lei de Registros Públicos) pode se considerar, a partir da nova lei, uma falha, que exigiria, então, a retificação da quase totalidade dos imóveis do País.

Doação com usufruto sem anuência de cônjuge.

P - Pai faz doação de dinheiro a filho, para aquisição de imóvel, reservando para si a totalidade do usufruto do imóvel. Em outro caso, houve apenas a doação do dinheiro para o filho adquirir o imóvel. Indaga-se se, em tais ca-

sos, seria necessária a qualificação da mulher do doador e sua anuência.

R - Nem identificação, nem qualificação, nem anuência. A doação é feita pelo pai ou pela pessoa que tem a livre disponibilidade do numerário. Não está a doação em dinheiro condicionada à outorga uxória, ainda que o numerário seja destinado à aquisição de imóvel. Como o usufruto é livre, é direito personalíssimo, o usufrutuário se identifica como casado, não sendo da essência do ato que seja indicado o nome da mulher (ou do marido), já que o cônjuge não vai haver direito algum e não necessita ser qualificado.

Doação de imóvel aos netos com usufruto em favor do filho.

P - Determinado cidadão doou um imóvel aos netos e instituiu usufruto sobre o mesmo imóvel em favor de seu filho. A quem compete tributar a instituição do usufruto.

R - Quando o direito real de usufruto nasce de ato gratuito, como no caso da instituição, o imposto, se devido por força da lei, é devido ao Estado. Se o usufruto fosse constituído a título oneroso, isto é, se o instituidor recebesse pela concessão de tal direito, seria devido o imposto à Prefeitura. Quanto à extinção, se se operar pela morte do usufrutuário, não existe incidência de imposto. Se, entretanto, ele for transmitido ao nu proprietário, graciosamente, quem estabelece a eventual tributação é a lei estadual e se onerosa a transmissão, a eventual tributação deverá estar prevista na lei municipal.

IRIB Responde

Alienação fiduciária.

R - Quando o beneficiário da alienação fiduciária é pessoa física, isto é, quando é uma pessoa física, solteira, casada ou viúva, que recebe o dinheiro e, em garantia, aliena fiduciariamente o imóvel, pode ser utilizado o instrumento particular quer para a venda e compra (ele compra) quer para a alienação fiduciária (ele aliena fiduciariamente). Na Lei consta que quando o beneficiário é pessoa física, os contratos (todos eles), podem ser formalizados por instrumento particular. A respeito, o Boletim do IRIB nº 249 publicou pequeno trabalho que escrevi a respeito.

Carta de arrematação: registro.

P - Carta de arrematação expedida pela Justiça do Trabalho é título hábil a registro?

R - A carta de arrematação, expedida pelo Poder Judiciário, Justiça Federal, Justiça Estadual e Justiça do Trabalho é título hábil para registro por estar expressamente elencada no art. 167, I da Lei de Registros Públicos.

Rescisão de doação de terreno pela Prefeitura.

P - Feita a doação de um terreno com a condição de ser feita edificação em determinado prazo e não tendo o donatário cumprido a obrigação imposta, as par-

tes (Prefeitura Municipal e donatário) pretendem rescindir a doação, por força do inadimplemento da condição. Pode a revogação ser feita por instrumento particular ou é exigível a escritura pública?

R - A escritura pública é da essência do ato, mesmo se atendendo para que o art. 250, da Lei de Registros Públicos, dispõe que o registro poderá ser cancelado a requerimento unânime das partes. Tenho que, em se operando o retorno da propriedade à donatária, incide o art. 134 do Código Civil e a rescisão da doação deverá ser instrumentada por escritura pública.



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 Triguciro-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 Álvares da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE e Virgínio Pinzan-SP.



AGOSTO DE 1999 - Nº 267

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@regisral.com.br

Editora:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

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