

IRIB REALIZA SEMINÁRIO INTERNACIONAL COM MP E ESCOLA DA MAGISTRATURA

O Instituto do Registro Imobiliário do Brasil está orgulhoso de sua parceria com o Ministério Público de São Paulo, através do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo - CAOHURB e com a Escola Paulista da Magistratura para a realização do *I Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral de São Paulo*, no dia 29 de fevereiro, na cidade de São Paulo.

Acreditamos que a promoção de um evento dessa qualidade, com a participação de instituições que figuram entre as mais respeitáveis do País, não é motivo de orgulho só para o IRIB, mas para todo registrador brasileiro.

Nomes notáveis da nossa magistratura e Ministério Público dedicarão um dia inteiro à discussão de questões relativas ao direito urbanístico com os registradores.

Na abertura, teremos o pronunciamento do Des. Antônio Cezar Peluso, Diretor da Escola Paulista da Magistratura, que já nos honrou com excelente palestra - "Fraudes à Lei de Parcelamento do Solo e à Lei de Incorporação Imobiliária", e empolgou a platéia do seminário de 5 de novembro passado, outra realização conjunta IRIB/MP.

O Dr. Ricardo Henry Marques Dip, Juiz do Tribunal de Alçada Criminal, mais uma vez abrillhantará um evento dos registradores com sua exposição: "Inexatidões, retificações e cancelamentos de registro".

O Dr. Rodolfo de Camargo Mancuso, Procurador do Município de São Paulo e Professor Associado do Departamento de Direito Processual da Fa-

culdade de Direito da Universidade São Paulo, abordará o tema "Ação Civil Pública no controle judicial das políticas públicas".

Os Drs. Francisco Eduardo Loureiro, Juiz de Direito Assessor da Presidência do Tribunal de Justiça, José Carlos de Freitas, Promotor de Justiça - Coordenador do Caohurb e João Baptista Galhardo, Registrador (1º RI / Araraquara, SP) e Diretor do IRIB vão atacar os "Loteamentos clandestinos: prevenção e repressão".

O registro imobiliário, por sua vez, estará muito bem representado por uma figura internacional das mais atuantes no cenário do direito registral, Dr. Rafael Arnaiz Eguren, Professor, Doutor, Registrador, Secretário Geral do Centro Internacional de Derecho

Registral (Madri, Espanha) e Assessor da Comisión de Asentamientos de las Naciones Unidas. Atendendo a convite do Irib, Don Rafael vem ao Brasil especialmente para participar do *I Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral de São Paulo* e falar sobre o tema central: "O Direito Urbanístico e o Registro Imobiliário".

Os registradores de todo o Brasil foram convidados pelo Irib a participar do Seminário Internacional sem qualquer taxa de inscrição. Muitos colegas de estados distantes já estão inscritos, mas temos certeza de que o esforço valerá a pena. Até lá!

Lincoln Bueno Alves
Presidente

Homenagem e gratidão a Maria Eloiza Rebouças

Em 1974, São Paulo sediava o I Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, onde nasceu o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, com 73 sócios. Entre eles estava Maria Eloiza Rebouças, Oficial de Imóveis da Comarca de Martinópolis, SP.

Porém, antes mesmo de existir, o IRIB já contou com a colaboração de Maria Eloiza, colega idealista e dedicada, que participou entusiasticamente das reuniões e primeiros contatos com os registradores do Brasil, visando a criação do Instituto. O nome de Maria Eloiza aparece na composição das três primeiras gestões do IRIB. Na primeira (74/76), do presidente Júlio de Oliveira Chagas Neto, Maria Eloiza aparece como suplente do Conselho Fiscal. Na segunda (76/77), do presidente Jether Sottano, Maria Eloiza ocupa o cargo de Segunda Tesoureira, o mesmo que ocuparia na terceira gestão do IRIB (77/83), liderada pelo presidente Elvino Silva Filho.

No dia 31 de janeiro, lamentamos a perda de Maria Eloiza Rebouças, que faleceu em Campinas, SP. Ela merece a nossa melhor homenagem por seu espírito de luta e trabalho incansável pela união dos registradores imobiliários brasileiros, ideal que seus seguidores continuam a perseguir embalados pelo mesmo sonho de Maria Eloiza: ver uma classe forte, coesa, reconhecida e valorizada profissionalmente. A ela, a nossa saudade e profunda gratidão.

Lincoln Bueno Alves

I CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO NOTARIAL E DE REGISTRO – TEMAS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Dando seqüência à publicação das resenhas de palestras proferidas durante o I Congresso Brasileiro de Direito Notarial e de Registro, realizado no Rio de Janeiro, em novembro/99, pela Anoreg-BR, Anoreg-RJ e Cepad, apresentamos o tema “Tutela dos Direitos Cíveis do Cidadão – Incorporação Imobiliária”, desenvolvido pelos registradores Glaci Maria Costi (Porto Alegre, RS), João Baptista Galhardo (Araraquara, SP) e Lincoln Bueno Alves (Franca, SP).

GLACI MARIA COSTI
(Rio Grande do Sul)

Primeira palestrante a abordar o tema “Tutela dos Direitos Cíveis do Cidadão - Incorporação Imobiliária”, a registradora Glaci Maria Costi chamou a atenção para a importância da Lei N.º 4.591/64, que regulamentou a construção para venda e uso dos condomínios por unidades autônomas.

Após a edição do Decreto-Lei 58 (1937), que regulou a partição da terra em lotes para venda em oferta pública, o mais importante dos diplomas legislativos, segundo a registradora, é a Lei 4.591, por ser a grande inspiradora da Lei de Condomínios e Incorporações.

“A lei de condomínios tem estreita vinculação à lei de loteamentos (D-L 58/37)”, afirmou.

“O Decreto-Lei 271 (1967), hoje parcialmente revogado, permanece em vigor em relação ao art. 3º, cujo texto é de fundamental importância em toda aplicação posterior da lei que trata do condomínio e incorporações. Diz o Art. 3º: ‘Aplica-se aos loteamentos a Lei n.º

4.591 de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.’ Este cotejo é importante para que se analise a natureza da fração ideal que vamos encontrar dentro da

Lei de Condomínio e Incorporações.”

O papel do Registro de Imóveis na tutela dos direitos cíveis

A registradora lembrou que o lote tem sua existência autônoma reconhecida tão logo inscrito o memorial de loteamento, ou seja, a partir da inscrição do loteamento e arquivamento de sua planta no Registro de Imóveis, antes mesmo da abertura de ruas. “Na incorporação, da mesma forma, as frações ideais do terreno são caracterizadas pela sua independência em relação às demais e pela sua vinculação às unidades autônomas, podendo ser alienadas ou oneradas, independentemente do consentimento dos demais condôminos, conforme o art. 4º da Lei 4.591”, completou.

O registro do loteamento no Registro de Imóveis cria uma relação de administração que altera a relação de direito privado subjacente, paralisando a liberdade integral que teria o loteador em relação à sua terra, porque sobre ela incide uma destinação específica. No momento de um comprometimento mínimo de lote, essa paralisação se efetiva.

No caso do condomínio e incorporações, também ocorre a vinculação do terreno ao empreendimento, a vinculação do incorporador às responsabilidades que assumiu. O incorporador, que só pode negociar unidades autônomas em construção após arquivar no Registro de Imóveis o processo de loteamento, com a fixação das suas responsabilidades e dos direitos do adquirente, não pode mais



alterar o projeto a partir do momento em que passar a existir qualquer unidade comprometida. E não pode mais cancelar o seu processo de incorporação a não ser por uma sentença qualificada transitada em julgado ou por autorização expressa de todos os adquirentes.

"No art. 39, inciso II, da Lei de Condomínio e Incorporações encontramos um dispositivo extremamente moralizador, quando o processo de incorporação se inicia com a compra do terreno mediante o pagamento em área construída. O inciso II diz que se o pagamento do terreno que vai se destinar à incorporação for em área construída, é obrigatória a declaração do número de metros quadrados que cada adquirente das demais unidades deverá suportar, em relação às unidades a serem dadas ao dono do terreno como pagamento, em área construída. Com isto se protege o dono do terreno, uma vez que, havendo ou não variação no preço, ele sabe que tem que receber "x" metros quadrados porque correspondem às suas unidades. Protege-se o investidor, que sabe exatamente o que tem que pagar: um número de metros quadrados multiplicado pelo preço da construção, não lhe podendo ser cobrado duas vezes a fração ideal do terreno, como às vezes acontece. Este dispositivo é altamente moralizador e tutela os direitos civis", afirmou a palestrante.

"Dentro da Lei de Condomínio e Incorporações encontramos vários dispositivos para a proteção principalmente do investidor ou adquirente", prosseguiu. "Em primeiro lugar, como vimos, o incorporador só pode vender unidades em construção se registrar o processo de incorporação. A lei também diz quem pode ser incorporador: o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário ou o promitente cessionário. Portanto, a primeira categoria dos incorporadores é formada pelos titulares de direitos reais. Além desses, o construtor ou o corretor. Não possuindo a qualidade de detentor do direito real, tanto o construtor como o corretor necessitam do amparo de um mandato outorgado pelo titular de direito sobre o terreno e lavrado, obriga-

tariamente, por escritura pública. O mandato vai permitir a venda das frações ideais de terreno, a demolição, a transferência das frações ideais. Trata-se, aqui, da tutela do direito do incorporador através de um mandato irrevogável, uma vez que o incorporador firmado nesse mandato vai lançar um empreendimento de grande repercussão na área social."

A registradora constatou que, desde 1964, data da entrada em vigor da lei, até hoje, não registrou nenhum processo de incorporação em que o corretor fosse o incorporador. E cita o exemplo de uma escritura apresentada a registro no seu Ofício e conseqüente solicitação do processo de incorporação. "A escritura determinava todas as frações ideais dos adquirentes, havia distribuição das futuras unidades, contratava-se a construção, declarava-se o projeto aprovado: todas as condições necessárias à apresentação de um processo de incorporação com a figura do incorporador. A matéria foi submetida à Vara de Registros Públicos de Porto Alegre e a defesa dos apresentantes foi a de que eles não estavam fazendo um processo de incorporação, estavam construindo um condomínio. Não existia a figura do incorporador, que seria o corretor. Eles tinham contratado um engenheiro que iria efetuar a construção. Era um grupo fechado e com um grupo fechado desaparecia a figura do incorporador. A tese foi aceita. Grande número das nossas escrituras, no Rio Grande do Sul, dispensa a figura do incorporador para entrar na figura do grupo fechado. Só que, como proteção aos adquirentes, aplicamos o dispositivo que está na parte primeira da Lei de Condomínio e Incorporações, que diz que estende-se a condição de incorporador a todos os condôminos, se iniciarem vendas durante a construção. Então, eles estão obrigados a declarar, na escritura, que qualquer alienação durante a construção obriga à apresentação do processo de incorporação, ocasião em que todos serão incorporadores. E esta declaração vai para o registro, o que de certa forma impede todas as alienações durante a construção. Alienações durante a

construção só são aceitas se houver alteração para o processo de incorporação, ou então, depois do condomínio pronto e individualizado. Isto ocorre demais e não temos um caso de processo de incorporação em que o incorporador, pelo menos no meu Ofício, seja o corretor."

Fração ideal: tratamento distinto do condomínio comum

E dos princípios que tutelam todos esses interesses? Na própria constituição do condomínio de unidades autônomas, seja edifício de apartamentos, seja condomínio deitado, a fração ideal de terreno é fundamental, entende a registradora. "Ela se distingue da fração ideal de terreno do condomínio comum", comentou. "Ela é uma fração ideal de terreno que surge discriminada pela própria lei, nos termos da lei, correlacionada a uma unidade autônoma e com um tratamento distinto. Embora sendo talvez a maior coisa de uso comum dentro do condomínio, ela é independente, autônoma e pode ser alienada sem necessidade da anuência dos demais condôminos, desde que vinculada à unidade que lhe corresponde, porque o sentido dela é exatamente a autonomia da unidade à qual está vinculada."

Portanto, nesse tipo de condomínio há um misto de coisas comuns e de unidades autônomas. Isso gera repercussão, no condomínio horizontal de unidades autônomas, no que diz respeito aos atos posteriores. Há criação dos direitos reais, há alienação, há a constituição dos ônus reais de garantia. "E, ainda hoje, depois de tantos anos da sua edição, temos posições contraditórias quanto aos atos que se devem praticar, correlacionados principalmente a uma lei posterior tão importante quanto ela na forma, a Lei dos Registros Públicos, que muda fundamentalmente o sistema registrário brasileiro para criar a matrícula, o fôlio real, e dar tratamento individualizado, particularizado, a cada uma das unidades independentes da propriedade. E aí temos uma divisão de posições, às vezes entre autoridades anteriores e atuais, ou de um Estado para outro, sobre o tratamento que deve ser

dado à fração ideal de terreno, autônoma, discriminada, que pode ser vendida ou hipotecada independentemente."

A polêmica é a seguinte: deve-se ou não abrir matrícula para fração ideal de terreno no momento mesmo do processo de incorporação?

A registradora argumentou que, no campo do Sistema Financeiro da Habitação, o Decreto-lei 70 de 1966 declara que é passível de registro, no Registro de Imóveis, a venda e a alteração das frações ideais de terreno vinculadas a unidades em construção, desde que os lotes ou a fração ideal de terreno estejam registradas. "No Rio Grande do Sul já tivemos, por orientação de juiz da Vara de Registros Públicos, a determinação para abertura de matrícula. Já a posição foi alterada, posteriormente, para impedir a abertura de matrícula no processo de incorporação. E hoje estamos já caminhando, acredito eu, para uma solução mais satisfatória e intermediária: abrimos matrícula, se a isso não se opuser o incorporador. A disposição parece um tanto estranha porque a abertura de matrícula para cada unidade está expressa na Lei dos Registros Públicos. Mas, de modo geral, o incorporador sabe que se a matrícula não for aberta nesse momento do processo de incorporação, será aberta logo adiante, no momento em que houver uma alienação ou uma oneração."

A proteção que o adquirente desconhece

O registro do processo de incorporação representa um verdadeiro seguro para a propriedade, segundo a palestrante. "Nós qualificamos o incorporador por um exame da sua situação, que inclui atestado de idoneidade financeira bancária. Fazemos uma perquirição nas certidões que nos são apresentadas, examinamos o projeto e as fichas técnicas, somos um pouco oficiais de registro de imóveis e muito engenheiros. Finalmente, concluimos se o registro pode ou não ser efetuado com grande responsabilidade, porque a lei comina responsabilidade civil e criminal se procedermos ao arquivamen-

to de documentação que não esteja completa ou seja contrária à lei.”

Para a registradora, todos os atos deveriam ser lavrados por instrumento público para a própria segurança do adquirente. “Acho que o tabelião é o profissional que pode dar ao investidor e ao adquirente de imóvel, no processo de incorporação, aquele esclarecimento que ele não recebe. O que ocorre é que ele entra no negócio, assina um documento sem estar suficientemente informado. Ele está lidando com o incorporador. E quanto maior for a publicidade do incorporador, mais tranqüilo ele vai estar. Se recebeu o contrato, ele recebeu uma minuta lavrada e desconhece muitas das suas particularidades. O tabelião, como agente imparcial da realização de um instrumento jurídico, teria um papel muito importante nesse processo. A tutela dos direitos do adquirente, pelo tabelião, busca a paz social, trata-se do exercício de uma finalidade social do direito de propriedade. A atuação desse profissional do direito é especialmente importante no condomínio, em que se tem que ajustar os direitos à utilização privativa e à utilização dividida com os demais condôminos.”

Muitas vezes não interessa ao incorporador nem à financeira do empreendimento que os contratos tenham acesso ou mesmo cheguem ao protocolo do Registro de Imóveis. Não registrando, o incorporador pode alterar o projeto, o processo de incorporação. Por isso, muitas vezes o incorporado é desestimulado a registrar o contrato sob o argumento de que vai gastar muito, vai ter dificuldade em passar o imóvel adiante por causa do imposto sobre a venda etc. A financeira, por sua vez, alega que teria que abrir um leque de cadastros. “O registro do processo de incorporação também não interessa à financeira e vários foram os casos, em Porto Alegre, em que para conceder o financiamento ao incorporador, a financeira obrigou ao cancelamento do processo de incorporação”, afirmou a palestrante. “Não vindo o contrato para registro e não tendo sido o incorporado devidamente instruído, não há fiscalização. Se ele

fosse devidamente instruído de tudo o que deveria fazer, no momento da assinatura do contrato, muitas situações poderiam ser evitadas. A Lei de Condomínio e Incorporações dá todas as armas ao investidor ou adquirente. Já o contrato protocolado no Registro de Imóveis protege o incorporado em relação a uma eventual falência do incorporador. Esta incorporação, que o investidor tem o direito de fazer, não é feita porque ele não é informado. Às vezes não interessa ao incorporador o registro do contrato.”

No processo de incorporação existe, ainda, um dispositivo de extrema importância, assegurando que o incorporador tem a obrigação da outorga do contrato no prazo de 60 dias. Esse contrato deveria chegar ao Registro de Imóveis. Só que o investidor não vai ao Registro de Imóveis verificar o processo de incorporação, que existe única e exclusivamente para a proteção dele. “Não vai porque não sabe que pode ir e nós não podemos dizer ‘não compre antes de ir ao Registro de Imóveis olhar o processo de incorporação’”, lamentou a registradora.

Se o incorporador ou um mandante, o que outorgou a procuração e que é solidariamente responsável, não outorgar o contrato que dá acesso ao registro imobiliário, no prazo de 60 dias, qualquer instrumento que tenha sido firmado entre o investidor e o incorporador tem acesso ao Registro de Imóveis. “Acompanhado do requerimento do investidor pedindo que se faça a averbação para os fins específicos, qualquer documento, até mesmo recibo ou carta proposta, pode receber averbação à margem do processo de incorporação. E essa averbação outorga direito real à obtenção compulsória do contrato.

Isso é extremamente importante porque em caso de falência da incorporadora, essas unidades são subtraídas do processo falimentar, não entrando nem mesmo no leilão das demais unidades. O processo falimentar protege aquele que tem o seu instrumento registrado ou mesmo protocolado antes da declaração da falência.”

Além de toda esta tutela da atividade do incorporador, da alienação, do inves-

tidor, a Lei de Condomínio e Incorporações tem outro dispositivo muito importante (art. 3º), em que, ao definir a utilização das dependências de uso comum, regula a vida do próprio condomínio, durante e depois do término da construção. Ela estabelece a vinculação obrigatória da fração ideal à unidade. Estabelece, para que não haja dúvida de critérios, a impessoalidade da definição da fração ideal de terreno sob forma decimal ou ordinária. E estabelece que a fração ideal não pode ser vendida desacadamente da unidade, além de impedir o uso privativo das dependências de uso comum por parte de qualquer condômino.

Conclusão

“A análise destes poucos dispositivos relacionados ao processo de incorporação permite demonstrar a preocupação do Poder Público com a segurança jurídica dos atos relacionados à negociação imobiliária nos edifícios em construção. O registro dos contratos relativos a unidades autônomas representa a garantia maior do investimento, dando ao condômino o direito de fiscalização da regular atividade dos responsáveis pelo empreendimento. A Lei de Condomínios e Incorporações protege não só o titular de direitos sobre o terreno, como a atividade do incorporador e principalmente o investidor.

Mas não é somente na construção e venda das unidades em construção que se aplicam os dispositivos da Lei. 4.591. A definição das dependências de uso comum e a delimitação de seu uso, em norma considerada de ordem pública, inafastável mesmo pela unanimidade dos condôminos, e as regras obrigatórias à convenção de condomínio estão a demonstrar a preocupação do Poder Público com a paz social dentro destes pequenos núcleos, espelhos da sociedade maior. Enfim, de tudo exsurge, dominante, a idéia da Justiça e o respeito à lei.”

Finalizando, Glaci Costi citou o autor italiano Luigi Ferrara, ao afirmar

que a sociabilidade impõe a tutela do Estado aos direitos civis, como é o caso no uso social da propriedade do condomínio.

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

(São Paulo)

Em seu comentário a respeito do tema da tutela dos direitos civis do cidadão, no que se refere à incorporação imobiliária, o palestrante afirmou que no Brasil virou moda culpar a Justiça por tudo o que acontece: “Quando desabou um prédio aqui no Rio de Janeiro, vi uma repórter de televisão comentar: ‘Onde está a Justiça que não põe esta gente na cadeia?’ O prédio acabava de desabar!”

Segundo Galhardo, é muito comum atribuir-se à Justiça, e também ao cartório, os problemas causados pela falta de fiscalização. “Lembrou bem a Dra. Glaci, ao dizer que a Lei 4.591 é boa, tem um elenco de tutelas tanto para o investidor como para o incorporador. O problema é que não se cumpre a lei”, disse.

Como exemplo, citou a realização de uma incorporação. O projeto aprovado pelo município, incluindo todos os cálculos competentes, é levado a registro. Mas, no momento da execução da obra, ninguém fiscaliza se o material aplicado é adequado ou se está de acordo com as exigências técnicas do projeto. O próprio município, que aprovou a planta, não fiscaliza a obra.

“Em geral, procura-se a solução depois que o alarme soou, quando as medidas deveriam ser profiláticas para evitar o mal ou o prejuízo”, comentou o palestrante. “Posso atestar que o Registro de Imóveis cumpre o seu papel, exigindo toda a documentação necessária. Porém, assim como a Dra. Glaci, eu também nunca vi um comprador de lote de terreno ou de aparta-



mento procurar o Registro de Imóveis para consultar o processo, para indagar da segurança jurídica ou do memorial descritivo."

Voltando ao exemplo do prédio que desabou no Rio de Janeiro, Galhardo lembrou que quem aprovou a planta e o memorial descritivo foi o município. "O controle das construções urbanas é atribuição específica do município, cuja obrigação não é só assegurar o ordenamento da cidade em seu conjunto, como certificar-se da segurança, salubridade e funcionalidade. Portanto, pela sua inércia, o município também deveria ser chamado a ressarcir o prejuízo causado por uma construção que não fiscalizou como deveria. Da mesma forma, deveriam ser responsabilizados os técnicos, que não foram verificar a execução do projeto e o atendimento às especificações da planta."

Ao expedir o "habite-se", o município deve exigir que o condomínio tenha apólice de seguro para garantir o prejuízo em caso de demolição, destruição ou qualquer sinistro. O palestrante entende que a tragédia poderia ter sido evitada se o condomínio tivesse cumprido a sua parte e se o município tivesse fiscalizado a obra: "Mas nenhuma medida profilática se toma, a indignação só se manifesta depois do dano", disse.

"A lei tem uma série enorme de tutelas. Vou apenas lembrar: a unanimidade prevista na Lei 4.591, essa obrigatoriedade do seguro, o privilégio do crédito contra o incorporador, mesmo que ele venha a falir. Mas pouca gente conhece essas garantias. Ainda no terreno das garantias, assusta a existência de algumas sentenças desconsiderando aquela irrevogabilidade de mandato outorgado para a comissão de representantes, pelo Art. 63, que autoriza a comissão a colocar em leilão a parte do condômino inadimplente."

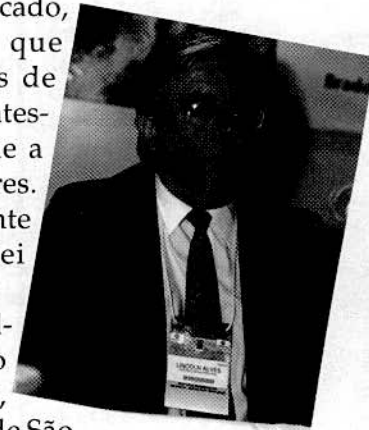
LINCOLN BUENO ALVES
(São Paulo)

Na mesma linha dos seus colegas, o presidente do IRIB comentou que, no

Brasil, quando as dificuldades ocorrem, sempre se fala em nova lei, pensa-se em novo diploma legal que solucione os problemas. "Nossas leis são boas, um projeto brasileiro de Código Civil serviu de referência para a Argentina. A lei condominial prevê a tutela das categorias que integram o sistema. Temos até um atestado de idoneidade financeira, que é de suma importância. Se o atestado de idoneidade se fizesse valer, na extensão do seu significado, tenho certeza de que muitas instituições de crédito não dariam atestados de idoneidade a certos incorporadores. O que falta realmente é a aplicação da lei com maior rigor."

Lincoln Bueno Alves deu o exemplo de sua comarca, Franca, no interior de São Paulo, que conseguiu maior fiscalização para o registro da incorporação: "Por determinação do Juiz Corregedor Permanente, o Ministério Público deve ser comunicado a respeito de qualquer lançamento imobiliário feito na cidade sem o registro da incorporação, conforme determina a Lei 4.591. Essa comunicação ao Ministério Público faz com que a fiscalização seja maior, inclusive por parte da Prefeitura."

Para o palestrante, o problema da convivência condominial é antigo. A questão da unidade superposta, mencionado no prefácio da própria lei, remonta ao tempo dos romanos, quando já havia regulamentos que disciplinavam a situação condominial. Portanto, não há falta de leis que dêem conta dos problemas: "O que falta realmente é fiscalização, é a observação das normas legais existentes. É preciso que o público em geral, o consumidor diretamente prejudicado, conheça a legislação que o protege enquanto adquirente ou condômino. A lei é boa, concordo plenamente com as colocações dos que me antecederam, o que falta é fiscalização."



Debate

Para que o caso Encol não se repita

Melhim Namem Chalub

Este artigo foi publicado originalmente no *Jornal do Brasil* de 2/12/99. O autor é advogado no Rio de Janeiro e autorizou a publicação do seu texto pelo *Boletim do Irib*. Como vimos no estudo da registradora gaúcha Glaci Costi (pg. 2), a vulnerabilidade do comprador de imóvel, em caso de falência do incorporador, se deve mais à falta de registro do que à falta de tutela legal. Seria a proposta abaixo uma saída para o desconhecimento da legislação de proteção por parte do adquirente? O *Boletim do Irib* quer abrir esse debate. O que você pensa da caracterização de cada incorporação imobiliária como um patrimônio de afetação? Envie o seu trabalho para ser publicado nesta seção.

Apesar de conter importantes mecanismos de proteção do adquirente de imóvel, o direito positivo brasileiro deixa à mostra a vulnerabilidade do comprador de imóvel em construção quando vem a falir o incorporador. Essa vulnerabilidade foi exibida com a máxima nitidez recentemente, quando da falência da Encol, causa da paralisação de quase 700 obras, e de riscos e incertezas para os direitos aquisitivos ou creditórios de cerca de 42 mil famílias.

Observe-se por exemplo que, pela Lei das Incorporações, os adquirentes "serão credores privilegiados" se não for possível prosseguir a obra e, portanto, deverão habilitar seus créditos e submeter-se a todo o processamento da falência para tentar reaver o dinheiro que pagaram.

Poderão ficar a ver navios, pois, na apuração dos resultados da falência, sabe-se lá se haverá sobra de dinheiro e quando haverá de sobrar! Seja como for, os prejuízos dos adquirentes são irreparáveis ou de difícil reparação.

A idéia mais efetiva para solu-

cionar esses problemas é a segregação patrimonial, pela qual cada incorporação imobiliária passaria a ser caracterizada como um patrimônio de afetação. Por esse meio, a incorporação ficaria isolada do patrimônio geral do incorporador e se tornaria imune aos efeitos de eventual falência desse empresário.

A função da afetação é estabelecer uma finalidade específica para determinados bens e os meios para consecução dessa finalidade. No caso de uma incorporação, a afetação segrega os bens e direitos relativos a determinado empreendimento e tem por finalidade viabilizar a conclusão da obra, com a entrega dos imóveis aos adquirentes e o cumprimento das obrigações vinculadas especificamente àquela obra. Essa idéia está presente no truste e constitui elemento essencial dessa figura do direito anglo-saxão, operando como mecanismo de extrema utilidade para realização de inúmeros negócios e em múltiplas situações.

É o caso dos fundos de investimento. Como se sabe, por efeito de afetação, os bens que integram a carteira de um fundo de investimento não se confundem nem se comunicam com o ativo da instituição administradora do fundo. Assim, a eventual falência ou liquidação extrajudicial dessa instituição não afeta os direitos dos titulares de cotas do fundo. Vindo a falir a instituição administradora, os investidores a substituem.

O mecanismo ajusta-se perfeitamente às incorporações imobiliárias, ou seja: cada empreendimento imobiliário passaria a constituir um patrimônio autônomo, passando a ser tratado como que uma "empresa" independente e, assim, os créditos trabalhistas, previdenciários, fiscais, de financiamento para obra até estariam vinculados especificamente a cada empreendimento.

Com isso, na hipótese de quebra, o concurso dos credores haveria de circunscrever-se ao empreendimento a que os créditos estivessem vinculados, de modo que seus valores não sejam diminuídos por efeito de intercomunicação de dívidas constituídas pelo incorporador.

Esse mecanismo de garantia, entretanto, depende de expressa previsão legal e deveria contemplar pelo menos os seguintes aspectos:

1. Constituição do patrimônio de afetação concomitantemente com o registro do memorial de incorporação, no Registro de Imóveis;
2. Contabilidade separada para cada incorporação (como, aliás, as grandes incorporadoras já fazem hoje, e como já existe nos fundos de investimento);
3. Imediata investidura dos adquirentes na administração da incorporação, uma vez decretada a falência do incorporador, devendo os condôminos realizar assembleia geral em 60 dias e deliberar sobre o destino daquele patrimônio de afetação (por maioria simples, os adquirentes podem decidir pela continuação da obra, se isso se mostrar conveniente, ou pela venda do acervo, rateando entre si o produto dessa venda);
4. Leilão, em 30 dias da decretação da falência, das unidades que não tiverem sido negociadas pelo incorporador, sub-rogando-se o novo adquirente (arrematante) nos direitos e obrigações de condômino (isso é fundamental).

A adoção desse mecanismo implica, obviamente, ampla revisão conceitual no campo de direito de propriedade, mas é preciso avançar urgentemente nesse sentido para suprir as lacunas do direito positivo, na medida em que a realidade vem mostrando a extraordinária dimensão dos prejuízos que a eventual falência do incorporador causa aos adquirentes de imóveis.

TÍTULOS FRAUDADOS

O IRIB e a ANOREG-BR encaminharam ao Ministro de Política Fundiária e Desenvolvimento Agrário, Raul Jungmann, o ofício conjunto nº 075/99, de 21 de dezembro de 1999, solicitando providências para a perfeita apuração das "fraudes em cartórios" denunciadas pelo Ministério.

Carta ao ministro

"Senhor Ministro,

Tendo em vista as notícias divulgadas na Imprensa, em especial nos jornais do Rio e São Paulo, no sentido de que esse Ministério teria apurado que, em fraudes cometidas em relação a imóveis rurais, em todo o País, mas em especial nos Estados de Pará, Amazonas, Paraná, Amapá, Acre, Rondônia, Goiás e Maranhão, as entidades que este subscrevem, a ANOREG-BR - Associação dos Notários e Registradores do Brasil e o IRIB - Instituto de Registro de Imóveis do Brasil vêm, respeitosamente a V. Ex^a. esclarecer e deixar claro, explícito e documentado que aos segmentos que representam não interessa, por nenhuma forma, por nenhum meio ou motivo, compactuarem ou se manterem omissas ou coniventes com eventuais falhas que tenham sido cometidas por seus associados.

Longe de buscar o acobertamento de notários ou registradores que tenham agido fora das linhas impostas pela dignidade das funções, visam estas entidades o engrandecimento da classe, cujo aprimoramento, quer do ponto de vista jurídico, quer do ponto de vista pessoal, tem sido a meta, o objetivo desde a sua criação.

Em harmonia, portanto, com essa linha de conduta e para poder separar os maus profissionais que, lamentavelmente, existem em todas as profissões, por sua comissões de ética, buscam, em primeiro lugar, colaborar com esse Ministério, na difícil tarefa de apurar as irregularidades de que cogitam as reportagens.

Ponderam, entretanto, que seria absolutamente necessário e conveniente que dispusessem de elementos e meios para conhecer das imputações feitas, o que facilitaria a sua colaboração e o espcamento de eventuais dúvidas.

Na expectativa de que serão prontamente atendidos por esse Ministério ao qual oferecem os seus préstimos, o conhecimento de seus associados, sua colaboração e trabalho, para que se houver maus profissionais na classe estes recebam as penalidades que suas faltas exijam, uma vez que não se pretende, por qualquer forma a impunidade, mas que irregular procedimento de alguns não possa atingir e macular o trabalho honesto, decente e profícuo de toda a categoria profissional.

Reiteram-se protestos,

Léa Emília Braune Portugal, Presidente ANOREG-BR.

Lincoln Bueno Alves, Presidente IRIB"

LEI 6.015 SOFRE ALTERAÇÕES

A Lei 9.871 estabelece prazo para as ratificações de concessões e alienações de terras feitas pelos Estados na faixa de fronteira. A Lei 9.934 reduz o custo das escrituras públicas e do registro imobiliário para aquisição de imóvel construído por mutirão. A Lei Nº 9.955 disciplina a abertura e encerramento dos livros notariais.

LEI Nº 9.871, DE 23 DE NOVEMBRO DE 1999

Estabelece prazo para as ratificações de concessões e alienações de terras feitas pelos Estados na faixa de fronteira, e dá outras providências

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica estabelecido o prazo de dois anos, contado de 1º de janeiro de 1999, para que detentor de título de alienação ou concessão de terras feitas pelos Estados na faixa de fronteira de até cento e cinquenta quilômetros, ainda não ratificado, requeira ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, a ratificação de que trata o art. 5º, § 1º, da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, observado o disposto no Decreto-Lei nº 1.414, de 18 de agosto de 1975.

§ 1º Decorrido o prazo estabelecido no *caput*, sem que tenha sido requerida a ratificação autorizada à União, ou não sendo esta possível, por desatendimento às disposições do Decre-

to-Lei nº 1.414, de 1975, o Incra deverá:

I - declarar nulo o título de alienação ou concessão, em ato motivado, no qual demonstrada a nulidade originária do título e a impossibilidade da ratificação;

II - dar ciência da decisão ao interessado e publicá-la no Diário Oficial da União;

III - promover o cancelamento dos correspondentes registros, na forma do disposto na Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, procedendo-se em relação a eventuais ocupantes do imóvel conforme o previsto na parte final do art. 6º do referido Decreto-Lei;

IV - requerer o registro do imóvel em nome da União no competente Registro de Imóveis.

§ 2º O prazo estabelecido neste artigo não impede que o Incra, durante a sua fluência, com a finalidade de solucionar grave conflito social, promova, de ofício, vistoria objetivando verificar se o imóvel rural alcançado pelo *caput* preenche todos os requisitos necessários à ratificação do respectivo título de propriedade.

§ 3º Reunindo o imóvel, objeto da vistoria de que trata o § 2º, as condições para ser ratificado, o Incra expedirá o competente título de ratificação ou, caso contrário, procederá na forma prevista no § 1º.

Art. 2º Sempre que o imóvel abrangido por título de que trata o art. 1º for objeto de ação de desapropriação, por interesse social, para fins de reforma agrária, o Incra, de imediato, impugnará o domínio do imóvel.

§ 1º Na hipótese prevista no *caput*, o preço do imóvel, depositado em juízo, ficará retido até

a decisão final sobre a propriedade da área.

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se às ações judiciais em andamento.

Art. 3º Caso a desapropriação, por interesse social, para fins de reforma agrária, recaia sobre imóvel rural, objeto de registro, no Registro de Imóveis, em nome de particular, que não tenha sido destacado, validamente, do domínio público por título formal ou por força de legislação específica, o Estado, no qual situada a área, será citado para integrar a ação de desapropriação.

§ 1º Nas ações judiciais em andamento, o Incra requererá a citação do Estado.

§ 2º Em qualquer hipótese, feita a citação, se o Estado reivindicar o domínio do imóvel aplicar-se-á ao caso o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 2º.

§ 3º Nas situações de que trata este artigo, caso venha a ser reconhecido o domínio do Estado sobre a área, fica a União previamente autorizada a desapropriar o imóvel rural de domínio do Estado, prosseguindo a ação de desapropriação em relação a este.

Art. 4º Ficam ratificados, de ofício, os títulos de alienação ou de concessão de terras feitas pelos Estados na faixa de fronteira, referentes a pequenas propriedades rurais, conforme as conceitua o art. 4º, inciso II, alínea "a", da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, devidamente registrados no Registro de Imóveis até 26 de fevereiro de 1999, desde que o seu proprietário não seja titular do domínio de outro imóvel rural.

Parágrafo único. Nas Regiões Sul, Centro-Oeste e Norte, a ratificação de ofício a que se

refere este artigo abrange, inclusive a média propriedade, conforme a conceitua o art. 4º, inciso III, alínea "a", da Lei nº 8.629, de 1993.

Art. 5º Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória no 1.910-10, de 24 de setembro de 1999.

Art. 6º (VETADO)

Brasília, 23 de novembro de 1999; 178º da Independência e 111º da República.

Fernando Henrique Cardoso
Raul Belens Jungmann Pinto

Lei Nº 9.934, de 20 de dezembro de 1999.

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para acrescentar dispositivos sobre a redução de despesas cartorárias com as escrituras públicas e os registros imobiliários para a aquisição de imóvel construído pelo sistema de mutirão nos programas habitacionais para famílias de baixa renda.

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 290 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 4º e 5º:

"§ 4º As custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, nos atos relacionados com a aquisição imobiliária para fins residenciais, oriundas de programas e convênios com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para a construção de habitações populares destinadas a famílias de baixa renda, pelo sistema de mutirão e autoconstrução orientada, serão reduzidos para vinte por cento da tabela cartorária normal, considerando-se que o imóvel

Biblioteca Virtual

será limitado a até sessenta e nove metros quadrados de área construída, em terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados.

§ 5º Os cartórios que não cumprirem o disposto no § 4º ficarão sujeitos a multa de até R\$ 1.120,00 (um mil, cento e vinte reais) a ser aplicada pelo juiz, com a atualização que se fizer necessária, em caso de desvalorização da moeda."

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 20 de dezembro de 1999; 178º da Independência e 111º da República.

Fernando Henrique Cardoso
José Carlos Dias

Lei Nº 9.955, de 6 de janeiro de 2000.

Acrescenta parágrafo único ao art. 4º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 4º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

"Parágrafo único. Os livros notariais, nos modelos existentes, em folhas fixas ou soltas, serão também abertos, numerados, autenticados e encerrados pelo tabelião, que determinará a respectiva quantidade a ser utilizada, de acordo com a necessidade do serviço."

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 6 de janeiro de 2000; 179º da Independência e 112º da República.

Fernando Henrique Cardoso
José Carlos Dias

A biblioteca virtual do Irib é uma das seções mais visitadas, no site do Instituto, por registradores, notários e outros profissionais do direito interessados em artigos e estudos sobre direito notarial e registral.

CONFIRA ARTIGOS ATUALIZADOS NA BIBLIOTECA VIRTUAL DO IRIB

Entre no site do IRIB (www.irib.org.br) e escolha a opção Biblioteca Virtual ou entre diretamente em (www.irib.org.br/biblio.html)

Obrigatoriedade de registro do contrato de alienação fiduciária

Superior Tribunal de Justiça decide pela obrigatoriedade do registro do contrato de alienação fiduciária em garantia de veículos, como condição prévia para emissão do Certificado de Propriedade de Veículos - Frederico Henrique Viegas de Lima - Advogado e Professor da Universidade de Brasília; Marcelo Ribeiro de Oliveira - Bacharel em Direito pela Universidade de Brasília.

"(...) A questão em tela versou a respeito da necessidade de o Departamento Estadual de Trânsito da Paraíba exigir, para averbar contratos de alienação fiduciária em garantia no Certificado de Registro de Veículo, a apresentação do referido contrato devidamente registrado no Serviço de Títulos e Documentos do domicílio do credor.

A r. decisão de primeiro grau, adotando o melhor entendimento deslindou a questão da seguinte forma: 'Enfim para se ter eficácia contra terceiros, o instrumento de alienação fiduciária em garantia de veículo automotor deve ser transcrito no Registro de Títulos e Documentos e também constar do certificado do serviço de trânsito.'"

Divisão entre condôminos não é atributiva

A Divisão Judicial e o Registro Imobiliário - Carlos Eduardo Cesar, Oficial do Registro de Imóveis de Diamantina-MG.

"Ainda nos dias de hoje, mesmo após a jurisprudência estar afirmando continuamente que os títulos que afrontam os princípios da especialidade, continuidade e disponibilidade dos Registros Públicos não devem ter ingresso no Registro Imobiliário, muitas divisões judiciais que ferem tais princípios continuam a ser apresentadas para registro.

A divisão é declarativa e não constitutiva do direito dos condôminos, e sua eficácia retroage à fonte ou título que é a sua origem. Os direitos dos condôminos são os definidos no título e retroagem à sua data. A Lei Civil é clara e categórica ao declarar que a

Quem não acessa a Internet, pode pedir cópia do texto desejado à secretaria do Irib.

Biblioteca Virtual

divisão entre condôminos *não é atributiva da propriedade* (Código Civil, art. 631)."

Notícia histórica da publicidade predial

O Registro Imobiliário Brasileiro e o Processo Constituinte de 1988 – Juiz Ricardo Henry Marques Dip

Neste artigo, prefaciado por Narciso Orlandi Neto, o autor enfrenta o problema da estatização dos serviços notariais e registrares brasileiros, discorrendo sobre a importância dos serviços delegados - tese que resultou vitoriosa na constituição de 88, época da publicação original do texto. Vale a pena conferir a importante notícia histórica da publicidade predial no mundo encontrada no texto:

"Na Babilônia, além dos cadastros e arquivos que, instituídos com finalidade administrativa, se prestavam a consultas para dirimir conflitos referentes a situações prediais, outra forma de notoriedade dominial de imóveis se manifestava com as "pedras de limites" (koudourrous), que remontariam à ascensão dos cassitas (aproximadamente por volta de 1750 a.C.). Tais pedras, que se colocavam sobre os terrenos, ademais da finalidade religiosa de atrair a proteção dos deuses, eram - no dizer de Pugliatti - "mezzo di prova durevole", realizando "una generica funzione pubblicitaria".

Superposição e denúncia de fraudes

Registro e cadastro: uma interconexão necessária – Sérgio Jacomino
Recentemente, o Min. Jungmann denunciou fraudes em car-

tórios brasileiros, indicando superposição de títulos e glebas, imputando as falhas aos registros públicos. Neste texto, o autor enfrenta o problema da desorganização cadastral do próprio Incra, procurando apresentar as causas dos graves problemas denunciados pelo Sr. Ministro:

"Essa a razão da recorrente superposição de parcelas, acarretando o que tenho denominando de síndrome de beliche dominial, com títulos contraditórios, versando sobre bens imóveis que se superpõem. Ingressando no ofício predial, inoculam o germe da nulidade pela destruição da legitimação do registro pela dupla matriculação - problema pouco explorado por nós e que está a merecer um estudo mais detido.

Poucos se aperceberam que a relutância em admitir-se entre nós a fé pública registral, robustecendo a eficácia do registro, se deve, em grande parte, às deficiências na determinação segura dos bens que são objeto das inscrições. E a deficiência é sempre magnificada e agravada pela falha estrutural de inexistência de integração entre o registro de segurança jurídica e o cadastro físico.

Não se dá o caso de que o nosso registro predial seja inseguro. O sistema provê certa segurança, digamos estática, mas descuidada, por razões históricas e culturais, uma visão dinâmica do fenômeno consistente na contrastação das confrontações. A dialética da confinância produziria a melhor determinação e individualização de cada imóvel objeto da inscrição. As referências da confinância, não sendo hauridas da descrição literal do próprio imóvel, mas resgatadas de uma plan-

ta cadastral segura, geraria uma certeza robustecida. Cresceria a segurança jurídica que o sistema almeja".

Leis do Brasil Império

Coleção de Leis do Brasil Império. Seleção de leis, decretos, alvarás, decisões que compreendem o período de 1800 a 1889 – Organização: Sérgio Jacomino e Adriana Gianvécchio.

Há três anos vínhamos acalentando a idéia de reunir, num só corpo sistemático, a coleção de leis do Brasil que se relacionam, direta ou indiretamente, com o problema fundiário, com a propriedade privada e com as atividades dos notários e registradores brasileiros. O que nos mobilizava, a mim e à pesquisadora Adriana Gianvécchio, era o desejo de concentrar, num único e confortável volume, os atos legais e normativos que, vez por outra, temos necessidade de consultar. O objetivo original era institucional. No curso dos trabalhos, tornou-se uma pesquisa acadêmica.

Conscientes da importância desse acervo, entendemos, desde cedo, que a consulta deveria ser facilitada com os recursos eletrônicos, favorecida pela indexação e por uma verbetação rigorosa e sistemática. E que deveria ser prontamente franqueada a todos os interessados.

O que o consulente passa a ter às mãos é o resultado parcial de nosso trabalho. Um trabalho que se acha em progresso. A cada dia, serão disponibilizados os textos que são minuciosamente joeirados na fonte inesgotável dos velhos alfarrábios. (Sérgio Jacomino)

Biblioteca Virtual

Antes da mudança de regime

A natureza jurídica do auxiliar de cartório antes do advento da Lei 8935/94 – Álvaro Lazzarini.

Neste parecer, o então Juiz da Vara de Registros Públicos

da Capital de São Paulo, coloca excelentes fundamentos para definir e enquadrar, nas figuras legais do Estado de São Paulo, o *auxiliar* contratado das então denominadas *serventias extrajudiciais*. Embora o texto se refira ao regime jurídico vigen-

te no Estado antes do advento da Lei 8935/94, o parecer oferece subsídios para o notário e registrador que se vê confrontado com as mudanças no regime laboral e suas conseqüências nas intermináveis pendências judiciais.

Tribunais Superiores

Fraude à execução. Caracterização – prova de má fé.

Decisão. Agravo de instrumento interposto contra decisão denegatória de seguimento a recurso especial (...)

O v. aresto objurgado asseverou que:

“A execução proposta pelo Banco do Brasil em face dos alienantes foi distribuída em 1 de dezembro de 1992.

A escritura de transmissão de venda realizou-se em 18 de janeiro de 1993.

A penhora recaiu sobre o imóvel em 20 de outubro de 1995.

Consoante já se decidiu (Apel. Nº: 744.322-3), mesmo já penhorado o imóvel, não levado a registro, a má fé do terceiro adquirente deve ser demonstrada para que fique caracterizada a fraude à execução. No caso dos autos, considerando que a transação ocorreu no final de 1992, com a transcrição se operando em janeiro de 1993, e a penhora tendo sido efetuada em outubro de 1995, não se poderia entender acontecida a fraude à execução.

A apelada (...), por outro lado, efetivamente cerceou-se de todas as cautelas quando re-

solveu adquirir o imóvel ... “

Sustenta o recorrente que a fraude de execução estaria caracterizada, uma vez que a alienação concretizou-se quando já existia demanda pendente contra os alienantes.

Não merece prosperar o inconformismo.

(...)

Quanto à questão inserta no referido art. 593, o recorrente não encontra amparo na jurisprudência desta Corte que é firme no sentido de que para se caracterizar a fraude à execução é necessária a existência de demanda capaz de levar o devedor à insolvência, sendo imprescindível também que o adquirente tenha conhecimento dela. Confira-se, a propósito, o seguinte julgado de minha relatoria:

“Processual civil. Fraude à execução. Art. 593, II, do CPC. Inocorrência.

Para que se tenha como de fraude à execução a alienação de bens, de que trata o inciso II do Art. 593 do CPC, é necessário a presença concomitante dos seguintes elementos: A) que a ação já tenha sido aforada; B) que o adquirente saiba da existência da ação - ou por já constar no cartório imobiliário al-

gum registro dando conta de sua existência (presunção *juris et de jure* contra o adquirente) - ou porque o exequente, por outros meios, provou que do aforamento da ação o adquirente tinha ciência; e, C) que a alienação ou a oneração dos bens seja capaz de reduzir o devedor à insolvência, militando em favor do exequente a presunção *juris tantum*.

Inocorrente, na hipótese, o segundo elemento supra indicado, não se configurou a fraude à execução.

Entendimento contrário geraria intranqüilidade nos atos negociais, conspiraria contra o comércio jurídico, e atingiria a confiabilidade nos registros públicos.

Recurso especial conhecido e provido.” (Resp 40.854-SP, DJ 13.10.97)

(...)

Posto isso, nego provimento ao agravo.

Brasília, 28/6/99. Ministro Cesar Asfor Rocha, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 240.238/SP; DJU 2/8/99; pg. 695)

C/V - rescisão. Devolução das quantias pagas.

Ação de rescisão de contrato

Tribunais Superiores

de compromisso de compra e venda de imóvel (...). Em primeiro grau, o pedido foi julgado procedente, decretando-se a "reintegração da autora na posse e a condenação dos réus em perdas e danos correspondente a 50% (cinquenta por cento) do preço pago".

Ao apreciar apelação interposta pelos Réus, a Primeira Câmara do Eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro deu-lhe provimento parcial, determinando a devolução das prestações pagas, devidamente corrigidas, mediante o desconto de dez por cento, para ressarcimento das despesas do vendedor.

Inconformado, o Autor interpôs, Recurso Especial, (...).

Inviável a pretensão. A orientação adotada no aresto recorrido se mostra consentânea com a jurisprudência desta Corte, como no Resp. 184.148/SP, Relator o Exmo Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, cujo acórdão, publicado no DJ de 01.02.99, consignou, por ementa:

"Compromisso de compra e venda de imóvel. Perda das prestações pagas. Contrato pactuado na vigência do código de defesa do consumidor. Nulidade da cláusula. Retenção pela construtora. Recurso parcialmente provido.

Nula é a cláusula que prevê a perda da metade das prestações pagas de contrato de compromisso de compra e venda celebrado na vigência do Código de Defesa do Consumidor, podendo a parte inadimplente, requerer a restituição do *quantum* pago, com correção mone-

tária desde cada desembolso, autorizada a retenção, na espécie, de dez por cento (10%) do valor pago, em razão do descumprimento do contrato."

Isto posto nego seguimento ao agravo.

Brasília, 17/8/99. Ministro Waldemar Zveiter, Relator. (Agravo de Instrumento nº 221.730/RJ; DJU 27/8/99; pg.497)

Promessa de c/v - adjudicação compulsória.

Recurso especial contra acórdão que julgou improcedente pedido de adjudicação compulsória de imóvel. Alegou ter ocorrido violação ao artigo 639 do Código de Processo Civil, vez que a promessa de compra e venda, mesmo consubstanciada em instrumento particular, propiciaria a adjudicação. Sustentou, ainda, que, teria direito às quatro vagas na garagem porque o novo fracionamento ocorrera após a assinatura do contrato. Esse fato, acrescido da circunstância de que o imóvel fora vendido como coisa certa e discriminada, sendo apenas enunciativa a referência às suas dimensões, implicaria contrariedade aos artigos 59, 864 e 1136 do Código Civil.

Negado seguimento ao recurso, interpôs-se o presente agravo de instrumento.

Em nenhum momento o acórdão recorrido negou a possibilidade de um instrumento particular de compromisso de compra e venda gerar direito de adjudicação compulsória. Julgou-se improcedente o pedido porque se entendeu que o réu teria fornecido as condições ne-

cessárias para lavratura da escritura, o que não fora feito por culpa exclusiva da autora. Essa alegação não foi devidamente impugnada no especial. No que concerne à eventual violação dos artigos 59, 864 e 1136 do Código Civil, a questão não foi analisada à luz desses dispositivos. A conclusão da corte estadual adveio da análise do contrato de promessa de compra e venda, afirmando-se que a intenção não fora vender quatro vagas, mas apenas duas. Alterar tal premissa demandaria nova exegese do ajuste, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 5/STJ.

Ressalte-se que não foi examinada, no acórdão recorrido, nem foi alvo de pedido de declaração, a circunstância de que o fracionamento das vagas ocorreu após a formalização do contrato de promessa de compra e venda. Carece esse aspecto da questão do necessário prequestionamento.

Nego provimento.

Brasília, 26/8/99. Ministro Eduardo Ribeiro, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 247.917/MG; DJU 3/9/99; pg.205)

Usucapião alegado como defesa.

Pedido de registro.

Agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial (...).

Insurgem-se, no apelo extremo, contra o Acórdão assim ementado:

"" Ação Reivindicatória. Usucapião alegado como defesa. Ação parcialmente procedente excluindo a área alegada

Tribunais Superiores

como usucapida. Pedido de reconhecimento desse usucapião para tornar-se registrável. Impossibilidade. Recurso não provido."

"O usucapião pode ser alegado em defesa, pois ele se concretiza independentemente de qualquer processo judicial mas, ao contrário do que já se decidiu em outros Tribunais do País, a sentença que o acolhe não pode ser transcrita já que há exigência expressa de procedimento próprio".

"... o que se julga na ação reivindicatória é apenas o direito do autor, e não do réu. O que faz o demandado, caso dos autos, é apenas oferecer resistência passiva à pretensão do autor, por meio de sua contestação. Assim, ao julgar a lide o juiz só pode usar a defesa do réu como argumento lógico para repelir o pedido do autor. Nunca, porém, lhe será permitido julgar a contestação".

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Decido.

Para melhor exame, dou provimento ao agravo e determino a sua conversão em recurso especial.

Brasília, 24/8/99. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento nº 247.963/SP; DJU 3/9/99; pg. 206)

Penhora. Ausência de registro da constrição.

Agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em ofensa ao artigo 240 da Lei nº 6.015/73, além de dissídio jurisprudencial. Insurgem-se, no

apelo extremo, contra o Acórdão assim ementado:

"Embargos de terceiro - Penhora - Ausência de registro da constrição anteriormente à Lei 8953/94 - Alegação de necessidade de dilação probatória para comprovação de boa-fé. Desacolhimento - Hipótese em que elementos dos autos são suficientes ao de deslinde da demanda - Ademais não utilização da boa-fé como argumento para rejeição dos embargos - Preliminar rejeitada.

Embargos de terceiro - Penhora - Ausência de registro da constrição anteriormente à Lei 8953/94 - Alegação de boa-fé - Desacolhimento - Hipótese em que se discute a ausência de cautela dos adquirentes - Constrição que poderia ter sido verificada com a simples providência de certidão do distribuidor cível - Impossibilidade de o direito vir em socorro daqueles que dormem - Recurso improvido.

Sucumbência - Alteração - Impossibilidade de o pedido ser feito em contra-razões - Necessidade de recurso próprio para tanto - Recurso improvido. "

Decido.

A irresignação não merece prosperar, pois os recorrentes não fundamentaram no que consistiria a ofensa ao referido artigo. A alegação genérica, sem demonstrar e fundamentar tal infringência, não se presta à interposição de recurso especial.

No que tange ao dissídio jurisprudencial, melhor sorte não socorre os agravantes, visto que não cumpriram o disposto no artigo 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de

Justiça, pois deveriam ter citado repositório autorizado ou trazido cópia autenticada do Acórdão tido por paradigma, o que não fizeram.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília, 20/8/99. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 284.194/SP; DJU 3/9/99; pg. 207)

Uso do solo urbano - competência do Município para legislar.

Apreciado recurso em mandado de segurança pela egrégia Segunda Turma desta Corte, foi assim ementado o respectivo acórdão:

"Administrativo: recurso ordinário. Mandado de segurança. Edificação litorânea. Município de Guaratuba: embargo pelo Estado. Legalidade. Uso do solo urbano. Interesse da coletividade. Lei e decreto paranaense 7.389/80 e 4.605/84.

1. O uso do solo, urbano submete-se aos princípios gerais disciplinadores da função social da propriedade, evidenciando a defesa do meio ambiente e do bem estar comum da sociedade.

2. Consoante preceito constitucional, a União, os Estados e os Municípios têm competência concorrente para legislar sobre o estabelecimento das limitações urbanísticas no que diz respeito às restrições do uso da propriedade em benefício do interesse coletivo, em defesa do meio ambiente para a preservação da saúde pública e, até, do lazer.

3. A Lei 7.389/90 e o Decreto

Tribunais Superiores

4.605/84 do Estado do Paraná não foram revogados pelo art. 52 do ADCT Estadual, nem interferem na autonomia do Município de Guaratuba, devido à mencionada competência legislativa concorrente.

4. Recurso ordinário conhecido, porém, improvido.”

Inconformada, interpõe (...) recurso extraordinário com amparo na alínea “a” da norma autorizada. Ao fundamento de que a autonomia municipal, no que tange ao uso do solo urbano, não pode sofrer restrições ou interferência dos Estados-Membros, sustenta a recorrente que o posicionamento do referido acórdão violou os arts. 30, VIII; e 182, § 1º, da CF.

A Suprema Corte, ao apreciar matéria semelhante na ADIn nº 478 - Rel. Min. Carlos Velloso, assim decidiu: “A competência municipal, para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano - C.F, art. 30, VIII - por relacionar-se com o direito urbanístico, está sujeita a normas federais e estaduais (CF, art. 24, I). As normas das entidades políticas diversas - União e Estado-membro - deverão, entretanto, ser gerais, em forma de diretrizes, sob pena de tornarem inócua a competência municipal, que constitui exercício de sua autonomia constitucional.”

Desse modo, não obstante o esmero dos fundamentos do acórdão recorrido, merece a questão constitucional suscitada, em razão de sua relevância, ser submetida ao crivo do Excelso Pretório.

Diante dessas considerações, admito o recurso extraordinário.

Brasília, 16/8/99. Ministro Costa Leite, Vice Presidente. (Recurso em Mandado de Segurança Nº 8.766; DJU 3/9/99; pg.159)

Fraude à execução não caracterizada.

Banco do Estado de São Paulo S/A - Banespa interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial (...).

Insurge-se, no apelo extremo, contra o Acórdão assim ementado:

“Embargos de Terceiro - Penhora - Incidência sobre bem imóvel objeto de compromisso de venda e compra ainda não registrado - Possibilidade de oposição dos embargos reconhecida Súmula 84, STJ - Recurso improvido .”

Decido.

Alega o agravante que “a alienação do imóvel em referência foi feita em evidente fraude à execução”. Decidiu o Acórdão, porém, que “o compromisso de fls. 19/20 bem demonstra, na cláusula 2.7, que a posse do imóvel a título precário foi naquela data transmitida ao embargante” e, além disso, “o reconhecimento de firma, das partes contratantes, atesta haver esse documento sido elaborado em agosto de 1994, como o afirma a inicial”. Vê-se, portanto, que quando o imóvel foi alienado, o agravante ainda não havia ingressado com a execução, que foi ajuizada em 1995. Sendo assim, está o *decisum* em consonância com o posicionamento

desta Corte, vejamos:

“Agravo regimental. Recurso especial não admitido. Fraude à execução não caracterizada. Imóvel alienado anteriormente ao ajuizamento da execução. Súmula nº 84/STJ.

1. Provado nos autos que o imóvel foi alienado anteriormente ao ajuizamento da execução, mesmo que não registrado o compromisso no Cartório de Imóveis, não restou caracterizada fraude à execução. Aplicação, também, da Súmula nº 84/STJ.

2. Legalidade do compromisso de compra e venda firmado com base nas provas dos autos. Reexame desse aspecto vedado pela Súmula nº 07/STJ.

3. Agravo regimental improvido.” (AgRgAg nº 181.002/SP, 3ª Turma, Relator o Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 13/10/98)

“Agravo regimental. Recurso especial não admitido. Súmulas nºs 07 e 84 desta Corte.

1. Considera-se como relevante a data de alienação do bem e não o seu registro no Cartório de Imóveis para se aferir a existência de fraude à execução. Precedentes.

2. Bem afastada a alegação de fraude à execução, eis que para admiti-la necessário, ao menos, que o imóvel tenha sido alienado posteriormente à propositura da ação executiva. Precedentes.

3. Concluindo o Acórdão recorrido, com base nas provas dos autos, que a alienação do bem ocorreu antes do ajuizamento da ação, as considerações recursais, objetivando demonstrar justamente o contrário, re-

Tribunais Superiores

clamam o reexame de provas, vedado nesta. Instância especial. Incidência da Súmula nº 07/ STJ.

4. Agravo regimental conhecido improvido." (AgRgAg nº 198.099/SP, 3ª Turma, Relator o Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 22/02/99)

"Processual civil. Embargos de terceiro. Execução fiscal: fraude. Contrato de promessa de compra e venda. Terceiro de boa-fé. Precedentes.

1. Não há fraude à execução quando no momento do compromisso particular não existia a constrição, merecendo ser protegido o direito pessoal dos promissários-compradores.

2. Há de se prestigiar o terceiro possuidor e adquirente de boa-fé quando a penhora recair sobre imóvel objeto de execução não mais pertencente ao devedor, uma vez que houve a transferência, embora sem o rigor formal exigido.

3. Na esteira de precedentes da Corte, os embargos de terceiro podem ser opostos ainda que o compromisso particular não esteja devidamente registrado.

4. Recurso especial conhecido, porém, improvido." (REsp nº 173. 417/MG, 1ª Turma, Relator o Ministro José Delgado, DJ de 26/10/98)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo. Intime-se.

Brasília, 25/8/99. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 248.156/SP; DJU 8/9/99; pg.142)

Garagem: penhorável para garantia de execução.

Cuida-se de recurso especial interposto com base no Art. 105,

III, "a", da CF contra Acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

"Agravo de instrumento. Desconstituição de penhora. Lei nº 8.009/90, artigo 5º, parágrafo único. Bem de menor valor. Residência. Boxes de estacionamento.

1. Comprovado que é utilizado como residência imóvel que não seja considerado o de menor valor, deve ser este tido como impenhorável, nos termos da Lei nº 8.009/90.

2. Os boxes de estacionamento do referido edifício, por serem unidades autônomas, com matrículas próprias, não estão ao abrigo da referida lei".

A decisão agravada negou trânsito ao apelo especial porque o "artigo 5º, no seu *caput*, apontado como violado pelo recurso é, ao contrário, fundamento, em sua literalidade, do acórdão recorrido".

Não bastasse, sobre a matéria em causa, o Superior Tribunal de Justiça manifestou-se no mesmo sentido do aresto recorrido, *verbis*:

"Execução fiscal - Prédio condominial - Penhora de boxegaragem. - Possibilidade - Lei nº 4.591/64 (art. 2º. §§ 1º e 2º) - Lei 8009/90 (art. 1º).

1. O boxe de estacionamento, como objeto de circulação econômica, desligado do principal, pode ser vendido, permutado ou cedido a condomínio diverso, saindo da propriedade de um para outro, continuando útil a sua finalidade de uso, visto que não está sob o domínio de comunhão geral, mas identificado como unidade autônoma. Em assim sendo, penhorá-

vel para garantia de execução, sem as restrições apropriadas ao imóvel de moradia familiar.

2. Precedentes.

3. Recurso provido" (REsp. 23420/RS, Rel. Min. Milton Pereira, DJ de 26.9.94);

"Processo civil. Execução fiscal. Penhora de bens. Boxe para estacionamento. Inaplicabilidade da lei nº 8.009, de 1990. O boxe para estacionamento, quando individuado como unidade autônoma no Registro de Imóveis (Lei nº 4.591/64, art. 2º, §§ 1º e 2º), não é acessório de moradia para os efeitos do artigo 1º da Lei nº 8.009, de 1990, sujeitando-se à penhora. Recurso especial conhecido e provido" (REsp. 32284/RS, Rel. Min. Ari Pargendler, DJ de 17.6.96; ainda: Resp.'s 182451/SP, DJ de 14.12.98 e 205898, DJ de 01.7.99).

Nego provimento ao agravo.

Brasília, 5/8/99. Ministro Humberto Gomes de Barros, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 245.964/RS; DJU 9/9/99; pg. 128)

CND. Parcelamento. Direito líquido e certo à certidão negativa.

Ingressou a parte interessada com Recurso Especial, fundado no inciso III, alínea "a", do permissivo constitucional, contra Acórdão do Tribunal *a quo*, abreviado na ementa:

"Tributário. CND. Parcelamento.

O parcelamento de débito e seu cumprimento caracteriza moratória e esta suspende a exigibilidade do crédito tributário sendo devida a expedição de CND, nos termos do art. 206 do CTN".

Tribunais Superiores

O nobre vice-presidente do colendo Tribunal de origem inadmitiu o Especial.

Daí o presente Agravo de Instrumento.

O agravo não merece prosperar porque a tese abraçada pela agravante é contrária à jurisprudência construída por esta Corte, verbis:

“Constitucional e Processual Civil - Dívida Fiscal - Parcelamento.- Garantia - Condição Desnecessária - Certidão Negativa de Débito - CF, Art. 5º, Inciso II - Lei 8.212/91, Arts. 38, §§, 47 e 48 - Precedentes.

Em obediência ao princípio constitucional da legalidade, fornecimento da Certidão Negativa de Débito não está condicionada a prestação de garantia que não fora exigida quando do parcelamento da dívida, que vem sendo regularmente paga.” (Resp 88.996-SP Rel. Min. Peçanha Martins, *in* DJU de 22.6.98);

“Dívida Fiscal - Parcelamento - Certidão Negativa.

Não há que se negar o fornecimento de Certidão Negativa se o débito encontra-se parcelado e vem sendo regularmente pago.

Recurso improvido” (Resp 95889-SP, Rel. Min. Garcia Vieira, *in* DJU de 16.3.98);

“Tributário. Certidão Negativa . Impostos Lançados por Homologação. Compensação. Finsocial e Cofins. O STF, a base de precedentes do STF, refutou o entendimento de que os tributos lançados por homologação só podem ser exigidos depois do lançamento fiscal; o contribuinte todavia, tem o direito líquido e certo à certidão negati-

va de débito se a recusa da autoridade administrativa em fornecê-la está fundada em compensação entre crédito resultante de lei já declarada inconstitucional pelo STF e débitos de tributos de mesma espécie. Exigindo o pagamento da constituição para o financiamento da seguridade social-COFINS, condição para o deferimento da certidão negativa de tributos federais, a Administração Pública incorre em atividade predatória que deve ser coibida. Recurso Especial conhecido, mas improvido.” (REsp 114.296-PR, Rel. Min. Ari Pargendler, *in* DJU de 5.5.97);

“Processual e Tributário. CND. Parcelamento da Dívida. CTN, Art. 206. Recurso Especial. Ausência de Prequestionamento

1.O recurso especial pelo fundamento da letra ‘a’ exige o questionamento do dispositivo de lei federal dito violado.

2. O parcelamento da dívida, embora suspenda a exigibilidade do crédito tributário, não implica em sua extinção. Contudo, pagas regularmente as prestações, a certidão de regularidade deve ser deferida nos termos do art. 206/CTN. Acórdão recorrido na conformidade da lei.

3. Recurso especial não conhecido.” (REsp 175.570-SC, Rel. Min. Peçanha Martins, *in* DJU de 8.3.99):

“Agravo Regimental. Óbice ao Seguimento do Recurso Especial. Dívida Fiscal. Parcelamento. Certidão Negativa. Tema Pacificado no Tribunal.

Já pacificada matéria pela ju-

risprudência do Tribunal - concedido o parcelamento da dívida, com os pagamentos regulares, nada impede a expedição de certidão - não se justifica o acesso do recurso especial.” (AGA 188.745-PR, Rel. Min. Hélio Mosimann, *in* DJU de 14.12.98);

“Certidão Negativa de Débito - Parcelamento.

Concedido o parcelamento e estando com pagamentos regulares faz jus o devedor a certidão negativa.

Recurso improvido.” (Resp 83.177-SP, Rel. Min. Garcia Vieira, *in* DJU de 20.4.98).

Pelo exposto, amparado no enunciado da Súmula 83/STJ. Nego provimento ao Agravo de Instrumento (art. 544, § 2º, do CPC).

Brasília. 24/8/99. Ministro Milton Luiz Pereira, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 248.631; DJU 10/9/99; pg. 422)

Venda e compra. Cessão de direitos hereditários. Prescrição.

Venda e compra/cessão de direitos hereditários. Ação de anular ou rescindir (simulação). Prescrição. Termo inicial. Prescreve em 4 (quatro) anos, contado o prazo, no caso de simulação, do dia em que se realizou o contrato (Cód. Civil art. 178, § 9º, V). Não se tratando de venda de ascendente para descendente, à espécie não se aplica o princípio das Súmulas 152 e 494/STF. Segundo o Art. 165 do Cód. Civil, “A prescrição iniciada contra uma pessoa continua a correr contra o seu herdeiro”. Juridicamente, não se renova o prazo a cada transmissão.

Tribunais Superiores

Recurso conhecido pelo dis-sídio mas improvido. (3ª Turma/STJ)

Brasília, 4/5/99. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Recurso Especial Nº 52.220; DJU 13/9/99; pg. 62)

Anulação de registro. Documentos falsos.

Processo civil. Legitimidade *ad causam*.

1. Ação de anulação de partilha e ação rescisória de partilha. Só os herdeiros ou o cônjuge sobrevivente têm legitimidade para propor a ação de anulação de partilha e a ação rescisória de partilha.

2. Ação de anulação de registro imobiliário. O proprietário e o possuidor prejudicados pelo registro imobiliário resultante de documentos falsos podem propor a respectiva ação de anulação. Recurso especial conhecido e provido em parte. (3ª Turma/STJ)

Brasília, 10/8/99. Relator: Ministro Ari Pargendler. (Recurso Especial Nº 51.539/RS; DJU 13/9/99; pg. 62)

Penhora. Bem de família. Desmembramento.

Processual civil. Lei 8.009/90. Bem de família. Imóvel residencial. Desmembramento. Circunstâncias de cada caso. Doutrina. Recurso provido.

I - Como residência do casal, para fins de incidência da Lei n. 8.009/90, não se deve levar em conta somente o espaço físico ocupado pelo prédio ou casa, mas também suas adjacências, como jardim, horta, pomar, instalações acessórias etc., dado que a lei em sua

finalidade social, procura preservar o imóvel residencial como um todo.

II - Admite-se a penhora de parte do bem de família quando possível o seu desmembramento sem descaracterizar o imóvel, levando em consideração, com razoabilidade, as circunstâncias e peculiaridades de cada caso.

Recurso conhecido e provido por unanimidade. (4ª Turma/STJ)

Brasília, 5/8/99. Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Recurso Especial Nº 188.706/MG; DJU 13/9/99; pg. 70)

Incorporação não registrada.

Promessa de venda e compra. Não cumprimento pela incorporadora do disposto no art.32 da lei nº 4.591, de 16.12.64. Nulidade ou resolução do compromisso.

- Tendo os autores pleiteado a nulidade/rescisão da avença por ausência de arquivamento da incorporação no registro imobiliário, a avença, de todo modo, não tem como subsistir, ainda que o fato possa não constituir motivo para a decretação da nulidade do mesmo contrato.

Recurso especial conhecido, mas desprovido. (4ª Turma/STJ)

Brasília, 6/5/99. Relator: Ministro Barros Monteiro. (Recurso Especial Nº 201.457/MG; DJU 13/9/99; pg. 70)

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

Hipoteca cedular. Penhora – reclamação trabalhista.

Despacho. O Banco do Estado do Paraná S/A, inconformado com a r. decisão regional, que julgou parcialmente procedentes os embargos de terceiro por ele interpostos, mantendo a penhora realizada nos autos da reclamação trabalhista, interpôs recurso de revista com fundamento nas alíneas “a” e “c” do art. 896 da CLT. Assevera o Banco, ora agravante, em seu apelo revisional, que a penhora em favor de Jailton Mendes dos Santos incidiu sobre imóvel vinculado em hipoteca cedular de segundo grau em favor do recorrente, por meio de Escritura Pública de Instituição de Garantia Hipotecária a Contratos de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Real - Finame, lavrada no tabelionato do Distrito de Paiquerê - Londrina.

O inconformismo da parte, todavia, não merece guarida.

A decisão contra a qual se insurge o Banco apreciou Agravo de Instrumento interposto contra despacho que indeferiu o processamento do Agravo de Petição, encontrando-se a hipótese, portanto, dirimida à luz da jurisprudência majoritária desta Corte e consolidada no Enunciado 218 da Súmula desta Corte, que preconiza a impossibilidade de cabimento de recurso de revista contra acórdão regional prolatado em agravo de instrumento.

Tribunais Superiores

Ante o exposto, e com fulcro nos arts. 336 do RITST e 557, *caput* Lei 9756/98, nego seguimento ao agravo.

Brasília, 20/8/99. Antonio Maria Thaumaturgo Cortizo, Relator. (Processo Nº TST-AIRR-562.859/99.1; DJU 26/8/99; pg. 111)

Penhora. Bem vinculado à cédula de crédito industrial. Débito trabalhista.

A E. 1ª Turma não conheceu do recurso de revista do Banco do Brasil no tema "Penhorabilidade de bem vinculado à cédula de crédito industrial", com fundamento, no § 4º do art. 896 da CLT e no Enunciado 266.

O reclamado ajuíza embargos à C. SBDI-1, apontando vi-

olação dos artigos 896 da CLT, e 5º, II, XXXV, XXXVI, LIV e LV, da Constituição Federal. Traz arestos a confronto.

O acórdão impugnado encontra-se assim ementado:

"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 se encontra 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."

O paradigma de fls. 161/162, por sua vez, consigna que, mesmo em execução trabalhista, existindo cédula de crédito pignoratício, inviável a penhora sobre o bem, sob pena de afronta aos princípios do direito adquirido e do ato jurídico perfeito, previsto no art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal.

Configurada a divergência, admito os embargos, para melhor exame da matéria por esta E. Corte.

(...)

Brasília, 8/9/99. Ministro Almir Pazzianotto Pinto, Presidente da Turma. (Processo Nº TST-E-RR-517.127/98.4 – 6ª Região; DJU 15/9/99; pg.21)



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, Nelson 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, Yassuho 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.

JANEIRO DE 2000– Nº 272

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@regisatral.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/Fax: (0xx11) 289-3340/3599/3321

Secretaria do IRIB:
irib@netcomp.com.br
Homepage: www.irib.org.br