

CURSO DE INTRODUÇÃO AO DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO BRASILEIRO: PELA 1ª VEZ NO ENCONTRO NACIONAL

Estamos confiantes de que o Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro, a ser inaugurado em Vitória, ES, no XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, será o primeiro de uma série. O projeto aproveita a reunião nacional dos registradores para criar uma excelente oportunidade de aperfeiçoamento técnico para todos os interessados.

A idéia nasceu na diretoria do IRIB, por inspiração do Dr. Gilberto Valente da Silva, para tornar-se um curso permanente de aprendizado e reciclagem do direito notarial e registral, que deverá integrar todos os nossos encontros nacionais. Queremos oferecer formação técnica e teórica aos operadores do direito que trabalham com o registro de imóveis.

O programa inaugural, destinado a escreventes e outros interessados no direito imobiliário, vai abordar as questões práticas do registro. Na semana de 7 a 11 de agosto, durante a realização do XXVII Encontro, o horário das 8h30m às 9h30m será dedicado às aulas do 1º Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro. É muito importante que os registradores incentivem seus escreventes e auxiliares a se inscreverem, em especial os colegas do Espírito Santo.

Também é nosso objetivo difundir o direito registral nas uni-

versidades. Por isso, o curso será aberto aos alunos das faculdades de direito e os participantes receberão certificado de frequência.

Programa

Os temas e docentes do 1º Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro serão os seguintes:

- O Direito Registral Imobiliário Brasileiro. Princípios registraes. Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo, Registradora;
- Parcelamento do Solo Urbano. Loteamentos e Parcelamentos. Problemas mais comuns. Dr. João Baptista Galhardo, Registrador;
- Condomínios: Incorporação e Instituição. Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima, Professor Universitário e Advogado;
- Imóveis Rurais. Dr. Gilberto Valente da Silva, Advogado e Assessor Jurídico do IRIB;
- A Matrícula no Registro de Imóveis. Dr. Sérgio Jacomino, Registrador e Professor Universitário.

Inscrições até 20 de julho

As inscrições poderão ser feitas no Colégio Registral do Estado do Espírito Santo (0xx27/325-1674) ou na secretaria do IRIB (0xx11/289-3599; 289-3321). O curso será realizado no Hotel Porto do Sol, em Vitória, ES (0xx27/337-2244; fax.: 337-2711), nos dias 7, 8, 9, 10 e 11 de agosto, das 8h30m às 9h30m.

A taxa de inscrição é simbólica, apenas R\$30,00, para que os titulares se empenhem em enviar seus funcionários a Vitória. As inscrições vão até 20 de julho, mas quanto antes tivermos as inscrições dos interessados melhor para adequarmos o curso ao número de participantes.

Inscrições de trabalhos para o XXVII Encontro não serão aceitas fora do prazo: 20 de julho

Solicitamos a especial atenção dos registradores interessados em apresentar trabalhos no XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que inscrevam seus estudos até 20 de julho, impreterivelmente. Precisamos saber o tempo que será ocupado pelos nossos colegas para podermos trazer os convidados especiais que tanto têm agradado aos participantes dos encontros nacionais.

Contamos com a compreensão e colaboração de todos para que façam suas inscrições com a maior antecedência possível, ainda que o estudo não esteja completo. Queremos programar uma excelente pauta de trabalhos para o encontro de Vitória, mas precisamos saber quais serão os trabalhos inscritos. Por favor, faça um esforço especial para atender ao nosso apelo!

Lincoln Bueno Alves
Presidente

IRIB GANHA NOVO ESPAÇO PARA REUNIÕES E HOMENAGEIA CONCURSADOS EM SÃO PAULO

A Diretoria do IRIB reuniu-se no dia 12 de abril, em sua sede, na cidade de São Paulo, para tratar da pauta do XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Vitória, ES), dentre outros assuntos. Na oportunidade foi inaugurada a nova sala de reuniões e biblioteca, com mais espaço para receber associados e visitantes.

Participaram da reunião: o presidente Lincoln Bueno Alves, o assessor jurídico Dr. Gilberto Valente da Silva e os seguintes diretores: Gleci Palma Ribeiro Melo (SC); Gilma Teixeira Machado (MG); Vanda M. O. Penna Antunes da Cruz (SP); João Baptista Galhardo (SP); José Simão (SP); Manoel Carlos de Oliveira (SP); Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) e Sérgio Jacomino (SP).

Temas para a produção de trabalhos

A diretoria do IRIB discutiu e definiu, também, os temas sobre os quais deverão versar os trabalhos a serem apresentados no XXVII Encontro:

Loteamentos urbanos;
Enfiteuse;
Prática da Lei 6015.

Entrega dos trabalhos: até 20 de julho.

Como o congresso será realizado mais cedo este ano (de 7 a 11 de agosto) os trabalhos dos registradores deverão ser depositados na secretaria do IRIB até o dia 20 de julho, valendo a data do carimbo do correio. Esse prazo deve ser rigorosamente observado pelo próprio Instituto, que preencherá os horários restantes com uma pauta mais diversificada.

IRIB distribui vídeo do Encontro de Recife

Durante a reunião de diretoria, a Mult Vídeo, empresa que fez a gravação do XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Recife – 27/9 a 1/10/99), entregou ao presidente Lincoln Bueno Alves a fita de vídeo para distribuição gratuita aos sócios do IRIB.

A produção dessas cópias de vídeo foi mais uma vez possível graças ao patrocínio

da Datajuris Microfilmagem e Digitalização Ltda. e da Siscart Comércio e Serviços de Informática. Estiveram presentes à entrega: os diretores da Mult Vídeo, Franklin Machado Sant'Anna Filho e Virginia Lima, a representante da Datajuris, Thaís Araújo Marinho de Mello, e o representante da Siscart, Paulo Gonçalves Siqueira.

Um beija-flor nas cores nacionais: o símbolo de Vitória 2000.

Franklin Machado Sant'Anna, da Mult Vídeo, que há cinco anos cuida da programação visual dos congressos do IRIB, aproveitou a oportunidade para apresentar o símbolo do Encontro de Vitória à diretoria, explicando:

“Nossa opção é sempre baseada naquilo que a cidade tem de mais marcante. No caso de Vitória, a escolha de um elemento típico não foi tão simples. Optamos por utilizar a figura do beija-flor por sugestão do próprio anfitrião do evento e descobrimos, em nossas pesquisas, que é capixaba um dos maiores zoólogos brasileiros de todos os tempos, Augusto Bruschi (1916-1986), que se dedicou ao estudo do beija-flor, obtendo renome internacional”.

IRIB REÚNE NOVOS COLEGAS EM ALMOÇO DE CONGRAÇAMENTO

Após a reunião, o presidente Lincoln Bueno Alves, acompanhado da sua diretoria e do Dr. Gilberto Valente da Silva, recebeu os novos registradores de imóveis aprovados no 1º Concurso de Provas e Títulos para Outorga das Delegações de Notas e de Registro de São Paulo, Capital, em almoço no Hotel Della Volpe: Flauzilino Araújo dos Santos (1º RI); Sérgio Jacomino (5º RI); Joelcio Escobar (8º RI); Armando Clápis (13º RI); Ricardo Nahat (14º RI) e Francisco Ventura de Toledo (17º RI).

Presente ao evento, prestigiando os novos registradores, o presidente da Anoreg-SP, Ary José de Lima e o Presidente da ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Francisco Raymundo. (Fotos: SJ)



Dr. Oswaldo de Oliveira Penna, Registrador aposentado/SP e grande colaborador do Irib, falou aos concursados.



Drs. Lincoln Bueno Alves, Nahat, Radislau Lamotta (6º RTD/SP); Clápis, Escobar; Toledo; Flauzilino; Ary José de Lima (Pres./Anoreg-SP).



O Dr. Kioitsi Chicuta, Juiz do 2º Tribunal de Alçada Civil/SP, também prestou homenagem aos novos registradores.



Drs. Gilberto Valente da Silva e Bernardo Oswaldo Francez (18º RI).



Dr. Francisco Raymundo (Pres./ARISP).

Drs. Ricardo Nahat, Armando Clápis, Flauzilino Araújo dos Santos, Joelcio Escobar, Sérgio Jacomino e Francisco Ventura de Toledo.



Cadastro

REGISTRO PÚBLICO DE TERRAS: CRIAÇÃO DO CADASTRO NACIONAL DE IMÓVEIS RURAIS NO INCRA

No dia 17/4 foi apresentada proposta de projeto de lei do sistema de registro público de terras, que objetiva defender a propriedade rural e pretende acabar com a indústria da grilagem de terras no País.

O Irib participou ativamente de encontros e seminários promovidos pelo *Incra*, sempre defendendo a necessidade de criação de mecanismos de integração entre os cadastros físicos e o registro imobiliário. O resultado dos debates foi objeto de publicações anteriores, que você pode conferir no site do Irib www.irib.org.br/ultimas990616b.html sob o título "Sistema de Informações Rurais – SIR".

Os registradores brasileiros devem acompanhar atentamente a tramitação do projeto enviado pelo *Incra* ao Congresso Nacional, oferecendo sugestões e aperfeiçoando as propostas originais.

Segundo o *Incra*, o anteprojeto foi publicado no Diário Oficial de 18/04 e reforça as punições para quem invadir intencionalmente terras públicas, mas preserva as ocupações de boa-fé dos pequenos posseiros que não tenham agredido o meio ambiente.

De acordo com a proposta, basta ingressar e permanecer na terra pública para caracterizar o ato ilícito.

O projeto de lei cria também o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), destinado a reunir informações cadastrais comuns a vários órgãos federais – *Incra*, Receita Federal, Funai, Ibama e órgãos estaduais de terras. Com o novo sistema público de cadastro o governo federal terá maior controle das informações dos imóveis rurais e não será mais possível a grilagem de terra.

Assim, por exemplo, o tamanho e o aproveitamento da terra, para fins de

pagamento do Imposto Territorial Rural (ITR), administrado pela Receita Federal, bem como a área de reserva florestal, de interesse do Ibama, serão confrontados com as informações prestadas ao *Incra*, e outros órgãos, pelo proprietário.

O CNIR dará transparência e confiabilidade às informações dos sistemas de cadastro rural e, segundo a proposta, será gerenciado pelo *Incra* e Receita Federal. As demais instituições públicas federais e estaduais seriam as usuárias das informações sobre o meio rural brasileiro.

Com a aprovação da nova lei, os Registros de Imóveis serão obrigados a fornecer mensalmente ao Sistema Nacional de Cadastro Rural as mudanças de titularidade, tombamento, desmembramento, parcelamento ou loteamento. Em contrapartida, o *Incra* encaminhará aos cartórios, mensalmente, os dados já cadastrados pelo sistema. A troca de informações manterá atualizado o Sistema Nacional de Cadastro Rural.

De acordo com o projeto, a identificação do imóvel rural – exigível para desmembramentos, parcelamentos ou remembramentos – se dará por meio de geoprocessamento. Essa técnica determina o ponto exato (longitude e latitude) da propriedade no espaço geográfico. O laudo deverá ser assinado por profissional habilitado, sujeito a penalidades previstas em lei no caso de serem comprovadas incorreções na medição. O geoprocessamento permite que o ponto onde se situa a propriedade em questão seja confrontado com imagens superpostas, revelando a existência de grilagem de terras.

O anteprojeto de lei do sistema público de terras ficará em audiência pública durante 30 dias, a contar da data de publicação. (Sérgio Jacomino)

Opinião

SRF INSTITUI CERTIFICAÇÃO ELETRÔNICA COM VALIDADE JURÍDICA E SUBSTITUI CARTÓRIOS POR EMPRESAS PRIVADAS.

*Mauro Silva e Eduardo Piza G. de Mello**

A substituição de notários por empresas privadas, no serviço de certificação eletrônica com validade jurídica para documentos enviados e recebidos pela Secretaria da Receita Federal, é comentada em artigo assinado por Mauro Silva e Eduardo Piza G. de Mello, que reproduzimos aqui. Os autores classificam a normativa de inconstitucional, chamam a atenção para a vigência da Lei 8.935/94, que define a competência exclusiva dos Tabeliães para autenticação de documentos e reconhecimento de firmas e questionam o interesse público da medida, principalmente considerando que o sigilo de milhões de declarantes do IR ficaria exposto a interesses de empresas privadas. Os autores lembram, ainda, que as Autoridades Certificadoras, ao contrário do que acontece com notários e registradores, exerceriam essa atividade sem concurso público ou licitação e sem estarem submetidas a qualquer tipo de fiscalização.

Cartórios Virtuais: Receita atropela a Constituição.

Quem estava satisfeito com a chance de prestar contas ao Leão por meios eletrônicos evitando preocupação com filas, demora no atendimento e estando certo da segurança de suas informações, tem motivos para estar, no mínimo, desapontado. A Instrução Normativa (IN) nº 156, de 22 de dezembro de 1999, da Secretaria da Receita Federal (SRF), criou

uma preocupação a mais ao contribuinte que se utiliza desses meios ao instituir Certificados Eletrônicos para serem usados por pessoas físicas e jurídicas em seus relacionamentos com o órgão.

Tais certificados dariam validade jurídica de prova a todos os documentos enviados e recebidos pela SRF, inclusive as declarações anuais de Imposto de Renda, como se fossem documentos em papel, originais e firmadas pelos meios convencionais. Além disso, estes certificados eletrônicos não seriam expedidos pela Receita, mas por pessoas jurídicas de direito público ou privado credenciadas - Autoridades Certificadoras.

Embora esta medida da IN possa parecer positiva, pois previne fraudes, ela está fora da Lei. Estas Autoridades Certificadoras nada mais fazem do que autenticar documentos e reconhecer assinatura digital como um Cartório de Notas Cibernético (eletrônico, virtual, ou digital) - um Cibernotário - conforme artigo de Angela Bitencourt Brasil, *A Assinatura Digital*.

Mas, pode a SRF baixar Instrução Normativa legislando sobre autenticação de documento e impondo compromisso jurídico ao contribuinte? Certamente, não. A Constituição Federal (art. 37) diz que a Administração Pública deve obedecer os princípios da legalidade, impessoalidade e moralidade, dentre outros. Segundo José

Afonso da Silva o poder regulamentar de um órgão consiste num poder administrativo, função normativa subordinada. Poder limitado. Não é o poder Legislativo e não pode criar normatividade que inove a ordem jurídica.

Neste caso a IN estaria avançando até os limites do Poder Executivo. De fato, a Lei nº 8.935 de 1994 regula as atividades de cartórios e define que autenticação de documento e reconhecimento de assinatura é competência exclusiva dos Tabeliães de Notas. Como a própria IN nº 156/99 equipara documento eletrônico a documento em papel, seria também esta lei a que regula as autenticações eletrônicas. Se esta Lei não se adapta à modernidade da era virtual, então que o Congresso edite outra ou que a altere.

Mas a IN também ofende o princípio da impessoalidade. No artigo 5º, os serviços da SRF na Internet - como o recebimento da declaração de IR, por exemplo - serão doravante priorizados em favor do contribuinte que tiver os Certificados Eletrônicos, o que não deixa de ser uma maneira de obrigar a contratação dos cartórios cibernéticos. O Decreto nº 63.166 de 1968 dispensa exigência de "reconhecimento de firma em qualquer documento produzido no país para ser apresentado e fazer prova em órgão ou repartições públicas federais da Administração Pública direta e indireta".

Como se não bastasse a cria-

Opinião

ção desta obrigatoriedade, a IN causa polêmica por transformar o universo de 11 milhões de declarações, que seguiram via Internet, neste ano (62% do total de declarantes), num poderoso mercado potencial contratante para empresas privadas com Autoridade Certificadora. Fica difícil ver o interesse público de tais concessões, principalmente, sabendo que o sigilo dos declarantes poderá ficar exposto a interesses de empresas privadas. É necessariamente nesse ponto que a Instrução Normativa nº 156 atinge mais um princípio: o da Moralidade.

O parágrafo terceiro do artigo 236 da Constituição determina que o ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos. Evidentemente, as Autoridades Certificadoras exerceriam essa atividade sem qualquer concurso ou licitação.

A identificação e autenticação das pessoas que assinam os documentos eletrônicos, segundo a IN, seria feita pela Autoridade Certificadora por meio do sistema cifrado de comunicação assimétrico - ou seja: utilização de duas chaves, uma pública e outra privada. Segundo a Instrução, compete à Autoridade Certificadora, em caso de comprometimento de segurança de sua chave privada, solicitar revogação do certificado de credenciamento e restringir a solicição de informações aos usuários de dados necessários para o processo de certificação. A IN também responsabiliza a Autoridade Certificadora a disponibilizar nos equipamentos servidores somente serviços indispensáveis à operação de certi-

ficação, com o objetivo de reduzir vulnerabilidades do sistema. Tal fato deixa explícito que a Instrução Normativa não se preocupou em assegurar fiscalização às Autoridades Certificadoras, como ocorre com os Tabeliães e órgãos de Corregedoria Judiciária.

Em meio a tantas irregularidades, o que aparentava ser uma medida preventiva e moderna tornou-se mais uma dor de cabeça ao contribuinte.

(*) Mauro Silva e Eduardo Piza G. de Mello são, respectivamente, diretor de comunicação do Unafisco Sindical e advogado em São Paulo.

A FUNÇÃO NOTARIAL E AS LEIS DE MERCADO

*Juan Bolás Alfonso**

Se há algo posto em relevo pela história deste século, que estamos a ponto de abandonar, foi a absoluta superioridade dos sistemas sociais organizados tendo por base os princípios de liberdade, face aos sistemas dirigentes e, conseqüentemente, protegidos diante da deletéria busca individual da própria felicidade.

Para o notariado, tal como o conhecemos, esta foi, sem dúvida alguma, uma boa notícia. Somente no âmbito de um sistema que ampare as regras da autonomia da vontade, a livre escolha e a auto responsabilidade, é possível que o notário cumpra uma eficaz função social. Precisamente por isso, o Notariado floresceu onde pôde ganhar a confiança dos cidadãos que se percebem livres, tendo fenecido, inexoravelmente, nos lugares em que as pessoas se tornaram subitamente subjugadas.

Mas a constatação desta realidade não pode ser motivo tão-só de auto complacência. Deve levar-nos a uma reflexão face aos desafios que o novo século propõe. Hoje, a ameaça ao Notariado - e a sua companheira inseparável, a autono-

mia e independência do cidadão - não ocorre provocada por qualquer ideologia indicadora de fins que correm à margem dos verdadeiramente anelados pelos particulares. Mas tal ocorre precisamente pelo oportunismo de alguns dos protagonistas da livre iniciativa que, amparados por uma legítima posição de força no mercado, aspiram dela abusar em prejuízo do próprio sistema, inclusive chegando a pretender condicionar a forma em que o Notariado desenvolve sua função.

O Notariado, como um dos instrumentos tuteladores da liberdade de contratação e de sua adequação à legalidade, deve perceber com preocupação qualquer intento de desnaturação que traga como conseqüência a postergação dos interesses do consumidor e do contratante débil. O tema é especialmente preocupante, devendo-se advertir que alguns desses intentos, com efeito bem maquiados, adotaram uma roupagem terminológica própria de uma sociedade aberta: liberdade, concorrência, desregulamentação, mas traindo claramente sua finalidade e espírito. E o que é ainda pior: em certas ocasiões,

Opinião

tem conseguido arrastar o bem intencionado mas confuso responsável político à elaboração de projetos que, somente de uma perspectiva que poderíamos qualificar de frívola, podem ter a mínima inserção num mercado verdadeiramente eficiente.

O Notariado não pode ter medo da concorrência, entre outros motivos porque este foi sempre o elemento natural em que se tem desenvolvido. Mas o que se deve temer, entretanto, é o intencional esquecimento de sua crucial função pública, criada a serviço de um dos pilares fundamentais da sociedade moderna: a Segurança Jurídica. Ainda que se avalie tão-só de um estrito ponto-de-vista econômico, com total olvido de sua significação política, mereceria melhor consideração e estudo do que parece encontrar em algumas esferas de responsabilidade. A peculiar configuração da instituição notarial não obedece a qualquer privilégio. Se assim fosse, mais de um século e meio de mercado haveria de denunciá-lo em algum lugar da Europa continental e, sem qualquer dúvida, os caracteres fundamentais da função permanecem inalterados em toda a parte. Assim é pela simples razão de que obedecem a necessidades sociais verdadeiramente sentidas, que descansam na indispensável atividade pública que presta o Notário e que se concretiza – embora não de forma exclusiva – no controle de legalidade e na defesa dos interesses da parte débil e de terceiros não contratantes.

Se a proteção de um mercado que se persegue verdadeira-

mente livre e eficiente nunca impediu as autoridades públicas – e assim deve ser – de adotar as medidas reguladoras e de intervenção econômica necessárias para sua defesa, não se explica por quê não deva seguir tutelando aqueles instrumentos institucionais que, como o Notariado, melhor têm defendido desde sempre dita liberdade. Não se compreende que, abandonados aos azares do mercado, se possam ver impossibilitados, paradoxalmente, de cumprir a função social que sustenta dita proteção. Os *gatekeepers* – ou controladores de legalidade – que dependem excessivamente de seus clientes, apresentam um elevado grau de riscos. Arriscar o correto funcionamento de uma instituição, que durante décadas demonstrou sua eficiência – à guisa de uma hipotética redução de custos – além de temerário, demonstra a incapacidade de compreender que hoje as op-

ções do legislador se movem exclusivamente entre dois sistemas perfeitamente legítimos, porém absolutamente incompatíveis, sem que seja possível a criação de híbridos que provavelmente o mais longe que poderiam chegar é consolidar os defeitos de ambos sem as vantagens de qualquer.

Por tudo isso, hoje mais do que nunca faz-se necessário um esforço conjunto destinado a explicar o caráter público da função notarial e a sua extraordinária importância social e econômica – ao lado das nefastas repercussões que uma pouca meditada desnaturação possa provocar em prejuízo de alguns dos mais fundamentais valores que uma sociedade verdadeiramente livre deve proteger.

(*) Juan Bolás Alfonso é Presidente do Conselho Geral do Notariado de Espanha e notário em Madri. Editorial publicado em *Notarius International*, Vol. 4, 1999, p. 146-250. Tradução: Sérgio Jacomino. (O título não consta do original.)

Íntegra

Supremo Tribunal Federal

PROCEDIMENTO DE DÚVIDA, EM MATÉRIA DE REGISTROS PÚBLICOS. CARÁTER MATERIALMENTE ADMINISTRATIVO. INEXISTÊNCIA DE CAUSA. NÃO-CABIMENTO DE RECURSO EXTRAORDINÁRIO. RE NÃO CONHECIDO.

- Não cabe recurso extraordinário contra acórdão de Tribunal de Justiça, que, em sede de procedimento de dúvida, instaurado em matéria de registros públicos, julga recurso de apelação. Precedentes.

- A dúvida constitui procedimento de natureza administrativa, e a decisão nela profe-

rida reveste-se, por igual, de conteúdo materialmente administrativo (Lei nº 6.015/73, art. 204).

Esse procedimento - no qual inexistente ação, mas simples pedido, onde figuram interessados, e não partes, e em que não há lide, mas mera divergência entre o apresentante do título,

Íntegra

que pretende o seu registro, e o Oficial registrador, que se recusa a efetuar-lo - apresenta-se destituído de caráter jurisdicional, não se ajustando, por isso mesmo, ao conceito constitucional de causa.

- Não é qualquer decisão do Poder Judiciário que se expõe, na via do recurso extraordinário, ao controle jurisdicional do Supremo Tribunal Federal. Acham-se excluídos da esfera de abrangência do apelo extremo todos os pronunciamentos, que, embora formalmente oriundos do Poder Judiciário (critério subjetivo-orgânico), não se ajustam à noção de ato jurisdicional (critério material).

- Conceito de causa: doutrina e jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.

Decisão: Trata-se de recurso extraordinário interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, em sede de procedimento de dúvida.

O presente recurso extraordinário é insuscetível de conhecimento, eis que impugna decisão de caráter materialmente administrativo, proferida em procedimento cuja natureza - por revelar-se destituída de índole jurisdicional - não se ajusta ao conceito constitucional de causa.

Com efeito, a decisão emanada do Tribunal de Justiça local decorreu do exercício, por essa Corte judiciária, de uma típica função de natureza administrativa, desvestida, por isso mesmo, de qualquer atributo de índole jurisdicional.

Cabe ter presente, neste ponto, o preceito inscrito no art. 204 da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Re-

gistros Públicos), segundo o qual "A decisão da dúvida tem natureza administrativa...".

Essa circunstância assume particular relevo, pois, como se sabe, a dúvida constitui procedimento de natureza administrativa, no qual inexistente ação, mas simples pedido, onde figuram interessados, e não partes, e em que não há lide, mas mera divergência ou dissenso entre o apresentante do título, que pretende o seu registro, e o Oficial registrador, que se recusa a efetuar-lo (LRP, art. 198), consoante tem sido enfatizado pelo magistério jurisprudencial (Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de S. Paulo, vols. 56/395 - 60/426 - 65/399 - 66/410 - 68/438 - 72/377 - 73/379, v.g.).

Na realidade, a ausência de ação, a inexistência de partes e a inoportunidade de lide descaracterizam a dúvida como causa, para efeito de interposição do recurso extraordinário (RTJ 90/913). Daí a correta observação de Walter Ceneviva ("Lei dos Registros Públicos Comentada", p. 381 e 388/389, itens ns. 514 e 532, 13ª ed., 1999, Saraiwa), cujo magistério, sobre o tema ora em análise, revela-se lapidar:

"O recurso especial e o extraordinário também são incabíveis, pois a dúvida não é causa discutida em processo contencioso. O descabimento se funda na natureza da dúvida como procedimento de jurisdição graciosa em que não há contraditório entre partes interessadas, mas entre o serventuário, que não tem interesse material a proteger com a suscitação, e o suscitado. Há contraditoriedade,

de, mas não contenciosidade.

.....

Cuidou o legislador de eliminar controvérsia quanto à natureza administrativa da dúvida. A decisão nela proferida é de órgão judiciário, mas não corresponde a típico exercício da função judicial. Não adquire qualidade de coisa julgada." (grifei)

Bem por isso, cumpre levar em consideração a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, que, versando o tema da interponibilidade do apelo extremo e analisando-o na estrita perspectiva dos atos de natureza jurisdicional proferidos no âmbito de uma causa, adverte:

"São impugnáveis na via recursal extraordinária apenas as decisões finais proferidas no âmbito de procedimento judicial que se ajuste ao conceito de causa (CF, art. 102, III). A existência de uma causa - que atua como inafastável pressuposto de índole constitucional inerente ao recurso extraordinário - constitui requisito formal de admissibilidade do próprio apelo extremo.

A locução constitucional 'causa' designa, na abrangência de seu sentido conceitual, todo e qualquer procedimento em cujo âmbito o Poder Judiciário, desempenhando sua função institucional típica, pratica atos de conteúdo estritamente jurisdicional. Doutrina e jurisprudência." (RTJ 161/1031, Rel. Min. Celso de Mello, Pleno)

Foi com o propósito de assegurar o primado do ordenamento constitucional que se delineou o perfil do recurso extraordinário, vocacionado a atuar, nos procedimentos de

Íntegra

índole estritamente jurisdicional, como instrumento de impugnação excepcional de atos decisórios finais, sempre que estes, proferidos em única ou em última instância, incidirem em qualquer das hipóteses taxativas definidas no art. 102, inciso III, da Lei Básica.

A ativação da competência recursal extraordinária do Supremo Tribunal Federal está sujeita, portanto, à rígida observância, pela parte recorrente, dos diversos pressupostos que condicionam a utilização da via excepcional do apelo extremo.

Dentre os pressupostos de recorribilidade, um há que, por específico, impõe que a decisão impugnada tenha emergido de uma causa, vale dizer, de um procedimento de índole jurisdicional.

Isso significa que não basta, para efeito da adequada utilização da via recursal extraordinária, que exista controvérsia constitucional. É também preciso que esse tema de direito constitucional positivo tenha sido decidido no âmbito de uma causa. Essa locução constitucional - "causa" - encerra um conteúdo específico e possui um sentido conceitual próprio.

Não é, pois, qualquer ato decisório do Poder Judiciário que se expõe, na via do recurso extraordinário, ao controle jurisdicional do Supremo Tribunal Federal. Acham-se excluídos da esfera de abrangência do apelo extremo todos os pronunciamentos, que, embora formalmente oriundos do Poder Judiciário (critério subjetivo-orgânico), não se ajustam à noção de ato jurisdicional (critério material).

A expressão causa, na realidade, designa qualquer procedimento em que o Poder Judiciário, desempenhando a sua função institucional típica, resolve ou previne controvérsias mediante atos estatais providos de final *enforcing power*. É-lhe ínsita - enquanto estrutura formal em cujo âmbito se dirimem, com carga de definitividade, os conflitos suscitados - a presença de um ato decisório proferido em sede jurisdicional.

Daí o magistério de José Afonso da Silva ("Do Recurso Extraordinário no Direito Processual Brasileiro", p. 292/293, 1963, RT, nota de rodapé n. 572), que, apoiado nas lições de Matos Peixoto ("Recurso Extraordinário", pág. 212, item n. 25, 1935, Freitas Bastos) e de Castro Nunes ("Teoria e Prática do Poder Judiciário", p. 334, item n. 6, 1943, Forense), adverte que o objeto de impugnação na via do apelo extremo será, sempre e exclusivamente, a decisão que resolver, de modo definitivo, a situação de litigiosidade constitucional suscitada.

Os atos decisórios do Poder Judiciário, que venham a ser proferidos em sede meramente administrativa (como ocorre em relação ao procedimento da dúvida em matéria de registros públicos), não encerram conteúdo jurisdicional, deixando de veicular, em consequência, a nota da definitividade que se reclama aos pronunciamentos suscetíveis de impugnação na via recursal extraordinária.

Em suma: não cabe recurso extraordinário contra acórdão de Tribunal de Justiça, que, em sede de procedimento de dúvida, julga recurso de apelação

interposto com fundamento no art. 202 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). É que, em tal situação, a atividade desenvolvida pela Corte judiciária local não se reveste de caráter jurisdicional, afastando, por isso mesmo, a possibilidade de reconhecimento, na espécie, da existência de uma causa, para os fins a que se refere o art. 102, III, da Constituição da República, consoante tem advertido, em sucessivos pronunciamentos sobre essa específica matéria, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal:

"Dúvida em matéria de registros públicos.

Por sua índole, nitidamente administrativa, não se equipara às causas a que se refere a C.F., art. 114, III, não comportando, por isso, recurso extraordinário.

Precedentes.

Recurso não conhecido." (RTJ 50/196, Rel. Min. THOMPSON FLORES - grifei)

"Recurso extraordinário não conhecido.

Além de não se tratar de causa, não se mostra que a letra da lei tenha sido vulnerada. E também não se configura dissídio jurisprudencial (a recorrente, aliás, só invocou a alínea a)." (RTJ 66/514, Rel. Min. Luiz Gallotti - grifei)

"Dúvida suscitada no Registro de Imóveis. Somente é admissível o recurso extraordinário, quando o processo assumo caráter contencioso, ou melhor, que nele surja controvérsia entre partes, e não entre a parte e o serventuário, ou entre a parte e o juiz.

Sem que haja disputa e desentendimento entre as pesso-

Íntegra

as a que se dirige o poder administrativo do juiz, não se firma, para a espécie, a natureza de causa, a que se refere a Constituição (art. 119, III).

.....

Recurso Extraordinário não conhecido." (RTJ 90/676, Rel. Min. Cordeiro Guerra - grifei)

"Processual Civil. Jurisdição graciosa. Dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis. Trata-se de procedimento de jurisdição graciosa, embora não regulado no Cód. Proc. Civil, mas na Lei nº 6.015, de 1973, sobre os Registros Públicos, arts. 202 e 204. Se não houver contraditório entre partes interessadas, mas apenas entre o requerente e o serventuário, a espécie não configura uma 'causa', na acepção constitucional, a ensejar recurso extraordinário." (RTJ 90/913, Rel. Min. Décio Miranda - grifei)

"Recurso extraordinário.

Dúvida suscitada por Oficial do Registro de Imóveis. Jurisdição voluntária. - O processo de dúvida, de natureza puramente administrativa, não possui o caráter de causa, o que o torna insuscetível de recurso extraordinário. Recurso extraordinário não conhecido." (RTJ 97/1250, Rel. Min. Rafael Mayer - grifei)

"Processual. Recurso extraordinário. Processo de dúvida: Registro de Imóveis.

Em se tratando de dúvida suscitada por oficial de Registro de Imóveis e, portanto, incluído o procedimento respectivo como de jurisdição graciosa, incabível o recurso extraordinário (...).

Precedentes." (RTJ 109/1161, Rel. Min. Aldir Passarinho - grifei)

"Processo de dúvida no registro público. Natureza administrativa. Inviabilidade do apelo derradeiro. Precedentes.

Agravo regimental improvido." (RTJ 111/1182, Rel. Min. Djaci Falcão - grifei)

"Dúvida. Recurso extraordinário. Inadmissibilidade. No procedimento de dúvida, de natureza puramente administrativa, não cabe recurso extraordinário previsto para o processo jurisdicional. Recurso extraordinário não conhecido." (RTJ 113/867, Rel. Min. Sydney Sanches - grifei)

Sendo assim, pelas razões expostas, não conheço do presente recurso extraordinário.

Publique-se.

Brasília, 09 de fevereiro de 2000.

Ministro Celso de Mello
Relator

(Recurso Extraordinário 254.497-ES - Relator: Min. Celso de Mello, decisão ainda não publicada.).

Seleção: Sérgio Jacomino

Informatização

SELO DE QUALIDADE EM INFORMÁTICA PARA CARTÓRIOS: CONVÊNIO USP-IRIB-ANOREG NA RETA FINAL.

Veja a versão preliminar do projeto *selo de boas práticas* que será conferido aos serviços registrares que adotarem técnicas adequadas à garantia e confiabilidade das operações realizadas em processos informáticos.

A versão atual substitui a primeira versão (divulgada no nosso site www.irib.org.br e no Boletim Eletrônico IRIB/ANOREG-SP Nº 142) e é resultado do trabalho desenvolvido pelos cientistas da Universidade São Paulo – USP, através da Fundação Carlos Alberto Vanzolini (www.vanzolini.org.br) e das sugestões oferecidas pelos notários e registradores, através de seus órgãos de representação e estudos. O texto abaixo, ainda preliminar, está em fase de apreciação e sugestões. Envie as suas.

Informatização

SELO DE BOAS PRÁTICAS

(versão 1.2 - texto preliminar)

1. OBJETIVO

Esta norma visa estabelecer uma série de requisitos para garantir a confiança de que as práticas de informática aplicadas a um Sistema de Registro atendam as suas finalidades.

O cartório deve definir a abrangência de seu Sistema de Informação, listando todos os programas e aplicativos utilizados.

2. REQUISITOS GERAIS

2.1 Representante do Sistema

A Administração deve designar um profissional que, independentemente de outras responsabilidades, deve ter autoridade definida para:

- Homologar os Sistemas Informatizados ("hardware", "software" e treinamento do pessoal);
- Aprovar os planos de contingência (ver item 2.3);
- Verificar a adequação dos recursos necessários;
- Verificar a adequação da capacidade instalada com relação à demanda de serviços;
- Assegurar que os requisitos desta norma estejam implementados e mantidos.

2.2 Homologação dos Sistemas Informatizados

Toda incorporação, modificação ou substituição de elementos de "software", "hardware" ou infra-estrutura deve ser previamente analisada e formalmente aprovada pelo Representante do Sistema.

Os seguintes itens, dentre outros, devem ser considerados:

- Levantamento das possibilidades de falhas;
- Testes necessários para prevenir falhas;
- Necessidade de sistemas redundantes e prazos de vigência;
- Treinamento do pessoal;
- Necessidade de procedimentos documentados.

2.3 Planos de Contingência

Devem ser elaborados planos de contingência com o objetivo de não comprometer a eficácia do Sistema de Informação em situações não

rotineiras e previamente identificadas.

As seguintes situações, entre outras, devem ser consideradas:

- Falta de energia
- Vírus de computador;
- Quedas de Sistema;
- Fogo;
- Inoperância de algum "hardware" ou "software";
- Ausência de pessoal designado.

2.4 Ações corretivas

Todas as não-conformidades encontradas (incluindo reclamações de clientes) devem ser registradas e tomadas ações imediatas para não comprometer a eficácia do Sistema de Informação.

Deve ser feita uma análise das não-conformidades levando-se em conta a gravidade do problema, sua abrangência e a possibilidade de reincidência.

Para as não-conformidades com impacto significativo no Sistema de Informação devem ser tomadas ações para a descoberta das causas e prevenção da reincidência.

Devem ser mantidos registros destas análises e das ações decorrentes.

2.5 Auditorias Internas

A intervalos máximos de seis meses ou após modificações significativas, devem ser planejadas e executadas auditorias internas com o objetivo de verificar a conformidade das práticas do sistema de informação aos requisitos desta norma e aos procedimentos internos.

Devem ser formalizados relatórios das auditorias internas e, para os problemas encontrados, deve ser seguido o item 2.4.

Os seguintes itens dentre outros devem ser considerados nas auditorias internas:

- Adequação da capacidade do sistema de informação em relação à demanda de serviços;
- Funcionamento e cumprimento das normas de "back-up" dos sistemas considerados críticos;
- Verificação da eficácia das ações corretivas;

2.6 Treinamento

Todo o pessoal que executa tarefas críticas do

Informatização

Sistema de Informação deve ser qualificado com base na experiência ou treinamento.

Para tarefas consideradas críticas (incluindo o Representante do Sistema), deve ser providenciado pessoal qualificado em caráter de substituição no caso de férias ou ausências não planejadas.

3. REQUISITOS ESPECÍFICOS

3.1. Inserção e Modificação de Registros

Em todas as situações onde houver inserção e/ou modificação de registros, os seguintes conceitos devem ser atendidos pelo sistema de informação:

- Intervenção autorizada: o sistema de informação deve ter proteção suficiente de forma a não permitir que pessoas não autorizadas tenham poder de realizar intervenções na inserção e modificação de registros. Deve haver uma lista de pessoas autorizadas a efetuar as operações para cada aplicativo.
- Campos suficientes: o sistema de informação deve conter todos os campos de preenchimento exigidos pela legislação e/ou pelos procedimentos internos.
- Rastreabilidade de intervenção: o sistema de informação deve ter capacidade de identificar e registrar os autores das intervenções que alterem a base de registros. Estes registros devem ser protegidos e mantidos por prazos definidos pela Administração.
- Ligação com outros módulos e referências: o sistema de informação deve ter procedimentos automatizados ou manuais para garantir que, a cada operação de inserção e/ou modificação, sejam identificadas e prontamente atualizadas outras bases de dados.

3.1.1. Aplicação

Os requisitos de inserção e modificação devem ser aplicados aos sistemas de informação ligados aos processos de protocolo, registro, indicador real e indicador pessoal.

3.2. Armazenamento

Em todas as situações onde houver armazenamento de dados/registros, os seguintes conceitos devem ser atendidos pelo Sistema de Informação:

- Não deterioração: o sistema de informação deve ter proteção suficiente de forma a não permitir que os registros e dados percam suas características originais pelo tempo de consulta do registro/dado. Esta proteção deve levar conta, dentre outros:
 - testes periódicos de integridade das bases de dados;
 - ocorrência de eventos fortuitos, como raio, fogo, interrupção de energia;
 - Como por exemplo, "hackers".
- Perenidade: o sistema de informação deve ter proteção suficiente para evitar a perda parcial ou total de algum registro da base de dados. Esta proteção deve levar em conta, dentre outros:
 - interrupção dos serviços de assistência técnica do fornecedor de "hardware" e "software";
 - ocorrência de eventos fortuitos, como raio, fogo e interrupção de energia;
 - intervenções erradas ou não autorizadas, como por exemplo "hackers".
- Proteção contra alterações não autorizadas: o sistema de informação deve prever controles sobre os registros/dados armazenados que previnam alterações que mudem a situação destes dados. Esta proteção deve levar em conta, dentre outros:
 - intervenções erradas de caráter não intencional;
 - intervenções não autorizadas, como por exemplo "hackers";
- Possibilidade de atualização: o sistema de informação deve ter características suficientes que permitam sua migração para outras versões do "software" / "hardware" ou outros tipos/marcas de "software"/"hardware" sem que ocorra risco de perda de informações.

3.2.1. Aplicação

Os requisitos de armazenamento devem ser aplicados aos sistemas de informação ligados aos processos de protocolo, registro, indicador real, indicador pessoal e recolhimento de taxas.

3.3. Acesso, leitura, reprodução e distribuição.

Informatização

Em todas as situações onde houver acesso, leitura, reprodução e distribuição de dados/registros, os seguintes conceitos devem ser atendidos pelo sistema de informação:

- **Acesso autorizado:** o sistema de informação deve ter proteção suficiente de forma a não permitir que pessoas não autorizadas tenham acesso aos registros/dados. Deve haver uma lista de pessoas autorizadas a acessar cada base de registros/dados.
- **Sigilo, confidencialidade:** o sistema de informação deve ter mecanismos suficientes para não permitir o uso indevido das informações contidas nas bases de registro/dados e ou procedimentos que afetem a segurança destas informações.
- **Utilização em outros Sistemas:** o sistema de informação deve ter características suficientes que permitam acesso e transferência das bases de dados/registros para outros sistemas ("software"/"hardware") na eventualidade de uma necessidade de migração.
- **Acesso Completo:** O sistema de informação deve ter mecanismos suficientes que impeçam a reprodução de somente parte dos registros/dados, a fim de evitar possibilidade de uma má interpretação da condição do indicador físico e/ou real.
- **Proteção contra entradas dúbias:** o sistema de informação deve identificar situações onde pode haver discrepância dos registros/dados e prever controles. Dentre outros, os seguintes casos devem ser contemplados: possíveis homônimos, nomes/endereços incompletos, nomes de soleira, etc.

3.3.1. Aplicação

Os requisitos de armazenamento devem ser aplicados aos sistemas de informação ligados aos processos de protocolo, contraditório, registro, indicador real, indicador pessoal e recolhimento de taxas.

3.4. Outros Conceitos

Disposição, exclusão e reclassificação de registros/dados: o sistema de informação deve

conter procedimentos específicos para a disposição, exclusão e reclassificação de registros/dados, bem como garantir a impossibilidade de operações ilegais que modifiquem a condição do registro de maneira intencional ou não.

Acuidade dos relatórios financeiros: o sistema de informação deve ser capaz de demonstrar, através de testes ou outro modo, a acuidade dos relatórios financeiros.

Controle cronológico: o sistema de informação deve ter mecanismos de proteção que impeçam a adulteração da data cronológica aplicada aos registros/dados.

SELO DE QUALIDADE EM INFORMÁTICA

Próximos passos

1. Revisão da Norma, incorporando sugestões IRIB/ANOREG.
2. Desenvolvimento da metodologia de Auditoria.
3. Treinamento de Auditores.
4. Auditoria "piloto"
5. Revisão da Norma
6. Elaboração da lista de verificação do auditor.
7. Definição da Estrutura de concessão do Selo.

Conceitos do trabalho

1. Haverá uma Norma de Referência que definirá os itens mínimos que um cartório deve obedecer para a garantia dos dados informatizados.
2. Os sistemas Informatizados utilizados pelos cartórios deverão oferecer segurança dos registros/dados comparáveis aos sistemas tradicionais
3. A Norma de Referência deverá criar um modelo de escolha de sistemas de informação e de gestão que poderá nortear os cartórios em relação à implantação e manutenção das atividades de informática.
4. A Norma de Referência estará disponível para todos os cartórios que a queiram utilizar.
5. Será objeto da Norma de Referência a verificação das "boas práticas" de utilização da tecnologia, ferramentas e metodologias da informática.
6. A Norma de Referência deverá ser abran-

Informatização

- gente, isto é, deve ser aplicável a cartórios de grande e pequenos porte e a diversos níveis de informatização.
7. A Norma de Referência deverá ser viva e inteligente, isto é, deve ser capaz de agregar modificações que visam o aprimoramento da informática e deverá ser capaz de reconhecer deficiências dos sistemas e de as corrigir.
 8. A Norma de Referência deverá levar em consideração aspectos relacionados com o "software", "hardware", procedimentos implantados e qualificação do pessoal.
 9. A Norma de Referência abordará itens que devem estar presentes nos Sistemas Informatizados, mas não "como" devem ser implantados. A implantação deve levar em conta a especificidade de cada um dos cartórios e sua eficácia será verificada na avaliação.
 10. Será elaborado um roteiro de avaliação para a verificação da aderência dos sistemas informatizados à Norma de Referência.
 11. O selo da Qualidade será concedido aos cartórios cujos sistemas informatizados estejam aderentes à Norma de Referência.

Tribunais Superiores

A jurisprudência dos tribunais superiores é coletada do Diário da Justiça da União (DJU) e divulgada pelo *Boletim Eletrônico do Irib/Anoreg-SP*. Se você ainda não está recebendo esse informativo diário, envie o seu e-mail à nossa secretaria. (Seleção: Sérgio Jacomino)

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Usucapião constitucional. Prazo.

Ementa: usucapião de imóvel urbano. Contagem do período de posse anterior à promulgação da Constituição Federal.

O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a orientação assentada pela jurisprudência desta Corte de que somente a posse verificada a partir do advento desta poderá ser considerada para efeito do quinquênio previsto no art. 183 da Constituição Federal.

Recurso extraordinário não conhecido. (1ª Turma)

Relator: Ministro Ilmar Galvão (Recurso Extraordinário Nº 221.822-3/SP; DJU 29/10/99; pg. 20)

Usucapião de imóvel urbano.

Ementa: Usucapião de imóvel urbano. Contagem do período de posse anterior à promulgação da Constituição Federal.

O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a orientação assentada pela jurisprudência desta Corte de que somente a posse verificada a partir do advento desta poderá ser considerada para efeito do quinquênio previsto no art. 183 da Constituição Federal.

Recurso extraordinário não conhecido.

Relator: Ministro Ilmar Galvão (Recurso Extraordinário Nº 221.822-3. Informativo STF Nº168, 04/11/99.)

Registro Civil. Investidura na titularidade depende de concurso público.

Decisão: A Turma conheceu recurso e lhe deu provimento, nos termos do voto do Relator. Unânime. 1ª Turma, 05.10.99.

Ementa: Cartório de Registro Civil. Investidura em sua titularidade.

- Em caso análogo ao presente, esta Primeira Turma, ao julgar o RE 182.641, de que foi relator o eminente Ministro Octávio Gallotti, assim decidiu:

"Cartório de Notas.

- Depende da realização de concurso público de provas e títulos a investidura na titularidade de Serventia cuja vaga tenha ocorrido após a promulgação da Constituição de 1988 (art. 236, par. 3º), não se configurando direito adquirido ao provimento, por parte de quem haja preenchido, como substituto, o tempo de serviço contemplado no art. 208, acrescentado, à Carta de 1967, pela Emenda nº 22, de 1982".

- Na mesma linha, orientou-se o Plenário ao julgar procedente as ADINs 417 e 552.

- Desse entendimento divergiu o acórdão recorrido. Recurso extraordinário conhecido e provido.

Relator: Min. Moreira Alves (Recurso Extraordinário Nº 230.585-1/GO; DJU 05/11/99; pg.30)

Tribunais Superiores

Direito urbanístico - direito de construir

Construção - Pedido ao Município para construir prédio residencial - Indeferimento em virtude de lei municipal, já existente quando da requisição, que instituiu no bairro um corredor comercial - Inexistência de ofensa aos arts. 5º, *caput*, XXII e XXXVI, e 182, §§ 1º e 2º, da CF - Municipalidade que pode legislar sobre interesse local e limitar o direito de construir - Irrelevância da existência de outros prédios no local - Voto vencido.

Ementa da redação: O indeferimento pelo Município de pedido para construir um prédio residencial e multifamiliar, em virtude de lei municipal, já existente quando da requisição, que instituiu no bairro um corredor comercial, vedando a edificação de residências, não ofende os dispositivos constitucionais previstos nos arts. 5º, XXII e XXXVI, e 182, §§ 1º e 2º, pois a Municipalidade pode legislar sobre interesse local e desde que, fundada em conveniências administrativas razoáveis, lhe é facultado, independentemente do plano diretor, limitar o direito de construir. Além do mais, é irrelevante a alegação de existência de outros prédios no local, eis que ato ilegal não gera direito.

Ementa do voto vencido, pela redação: a proibição pelo Município quanto à licença e à construção de prédio residencial na área onde existentes outros prédios residenciais, porque veio à balha lei prevendo que a rua seria um corredor comercial, não se harmonizar com o direito de propriedade conjugado com o disposto no art. 174 da CF, relativamente ao planejamento urbano. (STF - RE 178.836-4/SP - 2ª T. - j. 08.06.1999 - rel. Min. Carlos Velloso - DJU 20.08.1999 - RT 773/161, enviado pelo Dr. Gustavo Diniz, advogado em Franca, SP)

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Notário e registrador: imprescindibilidade de aprovação em concurso público.

Ementa. RMS - Constitucional - Administrativo - Serviços notariais e de registro - Imprescindibilidade de aprovação em concurso público - Inconstitucionalidade do art. 14 do ADCT da Constituição Estadual de Santa Catarina - Manifestação de natureza declaratória - Efeito *ex tunc* - Competência do presidente do TJSC.

1. O Supremo Tribunal Federal ao decidir nas Ações Diretas de Inconstitucionalidade n.ºs 363-1, Plenário de 15.02.96; e 1.573-7, Plenário de 11.06.97, ratificou o posicionamento constitucional das serventias extrajudiciais a serem exercidas em caráter privado, por delegação do Poder Público (Const., art. 236), devendo haver concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de certame por mais de seis meses (Art. 236, §3º). Com isso, a norma é de eficácia imediata, não há dependência de lei ordinária. Daí, a imprescindibilidade de aprovação em concurso público para o exercício das funções inerentes à serventia extrajudicial.

2. Ademais, correto o ato do D. Presidente do Tribunal de Justiça ao proclamar ato referendatário da decisão do Pretório Excelso. Inteligência da Súmula 473-STF.

3. Recurso conhecido, mas desprovido. (5ª Turma/STJ)

Brasília, 5/10/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Gilson Dipp. (Recurso Ordinário em Mandado de Segurança N.º 10.409/SC; DJU 25/10/99; pg.109)

Condomínio. Cotas em atraso. Título não registrado.

Ementa. Civil. Condomínio. Ação sumaríssima. Cotas em atraso. Título não registrado. Cobrança feita à antiga condômina (CEF). Rescisão da alienação após a sentença monocrática. Fato novo. Aplicação do art. 462 do CPC pelo Tribunal Regional. Pertinência. Multa moratória convencional. Dispositivo da Lei n. 4.591/64 não prequestionado. Súmula n. 211-STJ. honorários advocatícios. Parâmetro legal. Art. 20, § 3º, do CPC.

I. Inexiste violação ao art. 515, *caput*, do CPC, no fato de o Tribunal, bem servindo-se do art. 462 da mesma lei adjetiva, ter considerado fato novo surgido imediatamente após a sentença de 1º grau, consubstanciado na rescisão do compromisso de compra e venda que devolveu a titularidade à ré sobre o imóvel que se achava em débito com as cotas condominiais.

II. Descabe ao STJ apreciar a não aplicação de multa moratória estipulada em Convenção de Condomínio. Violação à Lei n. 4.591/64 não prequestionada. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.

III. Não configuradas as hipóteses do art. 20,

Tribunais Superiores

parágrafo 4º, do Código de Ritos, os honorários advocatícios devem ser fixados dentro dos parâmetros do parágrafo 3º do mesmo dispositivo legal. Sucumbência elevada a 10% sobre o valor da execução.

IV. Recurso da CEF não conhecido. Recurso do condomínio autor conhecido e parcialmente provido. (4ª Turma/STJ)

Brasília, 16/9/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Júnior. (Recurso Especial Nº 37.975/RJ; DJU 25/10/99; pg.82)

Propriedade em condomínio. Utilização exclusiva por um dos condôminos. Renda presumida.

Ementa. Civil e processual civil. Propriedade em condomínio. Utilização exclusiva por um dos condôminos. Pagamento aos demais de valor a título de renda presumida na proporção da sua fração. Divergência jurisprudencial não configurada. RI, art. 255 e Súmula n. 13-STJ. Violação ao art. 624 do CC. Prequestionamento ausente. Súmulas ns. 282 e 356-STF

I. Imprestável à demonstração do dissídio jurisprudencial invocação de acórdãos transcritos por sucinto trecho, sem o necessário confronto analítico com a decisão recorrida, a par de recair, um deles, no óbice da Súmula n. 13 do STJ.

II. A ausência de prequestionamento, no aresto, da questão federal invocada no recurso especial, impede a sua admissibilidade.

III. Caso, ademais, em que o preceito do art. 624 do Código Civil não foi afrontado pelo aresto, mas excluída a sua aplicação em face das circunstâncias fáticas consideradas pelo aresto estadual, no sentido de que as despesas feitas pelo condômino ocupante do imóvel, pelas quais pede ressarcimento em reconversão, foram realizadas exclusivamente em proveito próprio, para adequação do prédio para a instalação de seu comércio, circunstâncias que não podem ser revolidas na instância especial.

IV. Recurso especial não conhecido. (4ª Turma/STJ)

Brasília, 14/09/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Júnior. (Recurso Especial Nº 42.196/SP; DJU 25/10/99; pg.82)

Execução hipotecária. Ausência de citação do cônjuge. Nulidade.

Ementa. Processual Civil. Ausência de citação

do cônjuge. Execução hipotecária. Nulidade. Reclamação.

Tendo a execução sido anulada por decisão do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, por ausência de citação do cônjuge da executada, esta deveria ser ordenada pelo MM. julgador singular.

Cabe ao Juiz dirigir o processo, não permitindo que as partes o conduzam para caminhos errados.

Reclamação procedente.

Brasília, 22 de setembro de 1.999 (data do julgamento). Relator Min. Garcia Vieira. Reclamação Nº 646/GO; DJU 25/10/99, pg.33)

Terras devolutas. Alienação pelo Estado. Perda do direito por descumprimento de condições.

Ementa. Administrativo – Responsabilidade civil: Art. 159 do CC.

1. Alienação de terras devolutas pelo Estado subordinada ao implemento de determinadas condições.

2. Ruptura do nexo de causalidade entre a perda da área adquirida e o ato do Estado, como alienante.

3. Perda do direito por descumprimento de condições, dentre eles o exercício da posse.

4. Artigo 159 do CC não cabível no contexto do conflito, bem assim precedentes jurisprudências versando sobre responsabilidade aquiliana.

5. Recurso especial não conhecido. (2ª Turma/STJ)

Brasília, 21/9/99 (data do julgamento). Relatora: Ministra Eliana Calmon. (Recurso Especial Nº 11.815/PR; DJU 25/10/99; pg.70)

Bem indivisível. Alienação judicial.

Ementa. Bem indivisível. Alienação judicial. Separação judicial. Partilha (falta).

A falta de outros bens, e tendo a mulher concordado com a venda do imóvel de propriedade do casal, inexistente razão que impeça a alienação judicial do bem, ainda que não tenha sido realizada a partilha.

Recurso não conhecido.

Brasília 31/08/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial Nº 216.347/SP; DJU 25/10/99; pg.90)

Bem de família. Impenhorabilidade: prova do devedor.

Despacho. (...) Agravo de instrumento contra

Tribunais Superiores

o despacho que não admitiu recurso especial asentado em contrariedade aos artigos 130 e 334, III, do Código de Processo Civil e 1º e 3º da Lei nº 8.009/90, além de dissídio jurisprudencial.

Insurge-se contra acórdão assim ementado:

“Bem de família - Embargos do devedor - Penhora incidente sobre imóvel residencial - Admissibilidade - Ausência de prova de que a família do devedor reside no imóvel - Prova da impenhorabilidade que era do devedor - Penhora mantida - Cumulação de correção monetária e comissão de permanência inadmissível - Aplicabilidade da Súmula nº 30 do E. Superior Tribunal de Justiça - Correção monetária que é devida a partir da consolidação do débito, nos termos da Lei nº 6.899/81, pelos índices oficiais - Embargos parcialmente procedentes - Recurso parcialmente provido.

Embargos do devedor - Execução por título extrajudicial - Contrato de abertura de crédito - Inocorrência de carência de ação, por ausência de título - Embargante que está sendo executado como garante solidário, respondendo pelos ônus da sucumbência prejudicada que ficou a fixação liminar de honorários na execução - Embargos parcialmente procedentes - Recurso improvido.”

Decido. Primeiramente, no tocante ao artigo 130 do Código de Processo Civil carece o tema do indispensável questionamento.

Assim dispôs o Acórdão para manter a penhora e afastar a alegação de bem de família:

“(...)

O devedor alegou que o imóvel penhorado se constitui em bem de família, e é impenhorável, porque ali se localiza sua residência e de sua família. Entretanto, nenhuma prova veio aos autos a respeito e, com a devida vênia do entendimento esposado na r. sentença, a prova da impenhorabilidade era do devedor. Acresce notar que o embargante é divorciado, e o imóvel está hipotecado à ex-mulher, nada indicando a sua residência naquele local onde, aliás, não foi encontrado, nas diversas diligências do oficial de justiça. Da mesma forma, inexistente prova de que a ex-mulher e as filhas do casal (cuja existência não foi comprovada) residam no imóvel.”

Ultrapassar os fundamentos do Acórdão demandaria adentrar terreno probatório dos autos, o que é vedado a teor da Súmula nº 07/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília, 06/10/99. Ministro Carlos Alberto

Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento 257.339/SP; DJU 26/10/99; pg. 119)

Bem de família. Sucumbência. Impenhorabilidade.

Despacho. Na origem admitiu-se o recurso especial, nos termos seguintes:

“O recurso merece prosperar pela alínea ‘a’ do permissivo constitucional.

Não obstante ponderáveis os fundamentos adotados pela douta Turma Julgadora, que manteve a penhora sobre o imóvel dos recorrentes, por entender que em se cuidando de execução de débito decorrente de sucumbência processual, não incidente o benefício da Lei nº 8.009/90, não menos relevantes se mostram aqueles trazidos pelos recorrentes em suas razões, no sentido da impenhorabilidade do imóvel constricto, uma vez que as exclusões se restringem àquelas elencadas em seus arts. 2º e 3º, em que não se enquadra o caso em questão.

Conveniente, portanto, a manifestação do Colendo Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria, diante da possibilidade de eventual ofensa à legislação apontada.”

Pelo Ministério Público Federal emitiu parecer o Dr. Francisco Adalberto Nóbrega, Subprocurador-Geral da República, nestes termos:

“7. O recorrente afirma que as disposições contidas na Lei nº 8.009/90, entre suas exceções, não contemplam a possibilidade de penhora do bem de família em virtude da sucumbência em litígio.

8. Entendemos que ao recorrente assiste razão, uma vez que o caso em tela não está contemplado entre as exceções previstas na legislação, além do que, há de se ter em conta que o objetivo da legislação é social e visa não desabrigar a família, instituição que deve ter proteção especial, conforme garantido na Constituição.

9. Sobre o alcance da Lei nº 8.009/90, assim já se manifestou esse Sodalício, *verbis*:

‘Direito Intertemporal. Lei 8.009/90.

- Determinando a Lei 8.009/90 que não responde por dívidas de qualquer natureza o imóvel residencial e os bens que o guarnecem, salvo as exceções que estabelece, não poderão eles ser objeto de expropriação judicial, não importando que a penhora tenha-se efetuado antes da vigência daquela.

Decisão:

Por unanimidade, negar provimento ao agravo.

Tribunais Superiores

vo regimental.' (Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 0115145, DJ 25/11/1996, pg. 46207, Rel. Min. Eduardo Ribeiro).

'Civil/Processual Civil. Bem de família. Impenhorabilidade.

- O bem residencial do devedor é impenhorável, podendo a execução ser feita sobre outros bens que a suportem.

Decisão:

Por unanimidade, conhecer do Recurso Especial e lhe dar provimento.' (Recurso Especial nº 0017778, DJ 06/04/1992, pg. 04495, Rel. Min. Dias Trindade).

10. Assim exposto, a manifestação do Ministério Público Federal, através de seu representante o Subprocurador-Geral da República que este subcreve, é pelo conhecimento e provimento do recurso pela alínea 'a', do permissivo constitucional."

Acolho o parecer do representante do Ministério Público Federal, daí que, com base no disposto no § 1º-A do art. 557 do Cód. de Pr. Civil, introduzido pela Lei nº 9.756/98, conheço do recurso e lhe dou provimento, para estabelecer a sentença.

Brasília 20/10/99. Ministro Nilson Naves, Relator. (Recurso Especial Nº 160.332/SP; DJU 29/10/99; pg.204)

Promessa de c/v. Imóvel não loteado. Resolução. Interpelação.

Ementa. Promessa de Compra e Venda. Imóvel. Resolução. Interpelação.

A resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não loteado depende de prévia interpelação, acentuando-se que no caso sequer estava definido o tempo do cumprimento da obrigação pelo promissário comprador.

Art. 960, segunda parte, do Código Civil. DL nº 745/69.

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

Brasília, 21/9/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial Nº 220.09/PR; DJU 03/11/99; pg.118)

Servidão predial aparente.

Ementa. Civil. Servidão predial aparente. Portão de prédio voltado para via particular, pertencente a condomínio cujas unidades foram construídas depois. Direito a conservação do portão, utilizado há mais de cinquenta anos sem qualquer oposição.

Recurso especial não conhecido.

Brasília, 29/9/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Ari Pargendler. (Recurso Especial Nº 71.669/RJ; DJU 03/11/99; pg.109)

Bem de família. Impenhorabilidade. Só o proprietário tem legitimidade para recorrer da decisão de penhora.

Ementa. Processual civil. Recurso especial. Embargos de terceiros. Credor hipotecário. Praça de imóvel suspensa. Ausência de prejuízo. Falta de intimação do credor. Violação de lei federal não configurada. Prequestionamento ausente. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF. Impenhorabilidade do Bem de Família. *Legitimidade "ad causam"* do proprietário. Inadmissibilidade do apelo.

Decidindo o Tribunal quanto à suspensão da praça do imóvel hipotecado, com fulcro em legislação federal sequer invocada pela recorrente e, não tendo sido opostos os embargos de declaração para suscitar a apreciação do tema, à luz dos preceitos legais inquinados de violados, tem-se por ausente o prequestionamento viabilizador do apelo especial interposto pela letra "a", do permissivo constitucional.

Somente o proprietário do imóvel residencial tem interesse e legitimidade para recorrer da decisão que determinou a penhora do bem.

Acórdão que apreciou o tema da impenhorabilidade do imóvel residencial com fundamento no art. 184 do CTN, sequer ventilando a questão sob a ótica do disposto no CPC, art. 1.047, II, como alegado, há que ser aclarado para o fim de prequestionar o tema objeto dos preceitos legais tidos por contrariados.

Recurso não conhecido. (2ª Turma/STJ)

Brasília, 16/9/99. Relator: Ministro Francisco Peçanha Martins. (Recurso Especial Nº 92.487/RN; DJU 03/11/99; pg.103)

Indisponibilidade de bens. Pessoas alheias à relação processual. Terceiro prejudicado. Nulidade.

Ementa. Processual. Sentença que declara indisponibilidade do patrimônio de pessoas alheias à relação processual. Nulidade. Ineficácia. Mandado de Segurança. Recurso de terceiro prejudicado. Pendência de recurso com efeito suspensivo.

I - Ao permitir o recurso de terceiro prejudicado, o Art. 499 do CPC outorga direito potestativo, a ser exercido a critério do prejudicado, cuja inércia não gera preclusão

Tribunais Superiores

II - É lícito ao terceiro prejudicado requerer Mandado de Segurança contra ato judicial, em lugar de interpor, contra ele, o recurso cabível.

III - É nula e ineficaz, por ofender os artigos 460 e 472 do CPC, a sentença que, sem requerimento do autor, decreta a indisponibilidade de bens pertencentes a terceiros, alheios à relação processual.

IV - A circunstância de a sentença estar sob desafio de recurso com efeito suspensivo não lhe retira o potencial ofensivo, nem a imuniza contra Mandado de Segurança em favor de terceiro prejudicado.

Recurso provido. (1ª Turma/STJ)

Brasília, 24/8/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Humberto Gomes de Barros. (Recurso em Mandado de Segurança Nº 10.354/SP; DJU 03/11/99; pg.80)

Condomínio. Cotas em atraso. Ausência de registro do título aquisitivo. Responsabilidade dos atuais condôminos.

Ementa. Civil. Condomínio. Ação sumaríssima. Cotas em atraso. Cobrança feita ao antigo condômino. Imóvel alienado mediante contrato não registrado. Valores relativos a período posterior. Responsabilidade dos atuais condôminos. Lei Nº 4.591/64, arts. 4º, 9º e 12º, na redação da Lei Nº 7.182/84.

I. A inexistência de registro do título aquisitivo da unidade residencial não afasta a responsabilidade dos novos adquirentes pelo pagamento das cotas condominiais relativamente ao período posterior à compra, sendo indevida a cobrança feita ao antigo condômino.

II. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

III. Recurso conhecido e provido. Ação improcedente. (4ª Turma/STJ)

Brasília, 28/9/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. (Recurso Especial Nº 92.330/RJ; DJU 03/11/99; pg. 115)

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

Penhora. Bem gravado por cédula rural. Embargos deferidos.

Despacho. A Eg. 2ª Turma desta Corte, em acórdão de fls. 120/121, não conheceu do recurso de revista do reclamado quanto ao tema "Execução trabalhista - Penhora", sob o fundamento de que

o acórdão regional interpretou razoavelmente os artigos que regulam a matéria, não se observando ofensa a dispositivo constitucional.

Às fls. 123/126, o demandado opôs embargos de declaração, os quais foram rejeitados às fls. 130/131.

Inconformado, o demandado interpõe embargos à SDI, às fls. 133/138, alegando que o não-conhecimento de seu recurso de revista por ofensa ao artigo 5º, II, da Carta Magna implicou negativa de prestação jurisdicional, importando em ofensa ao artigo 5º, XXXV, LIV e LV, da atual Constituição da República. Sustenta que não pode subsistir a penhora sobre bem gravado por cédula rural pignoratícia e hipotecária de crédito industrial, em razão do disposto no Decreto-Lei nº 167/67, sob pena de violar-se o disposto no supracitado artigo constitucional.

O Eg. TRT da 4ª Região decidiu no sentido de que "é válida a penhora incidente sobre bens objetos de penhor constituído por cédula de crédito rural, não obstante a garantia da impenhorabilidade inserta no art. 69 do Decreto-Lei nº 167/67, já que prevalente a preferência do crédito trabalhista, que não subsiste apenas diante de bens que a lei declara absolutamente impenhoráveis".

A Eg. 2ª Turma desta Corte, afastou as violações constitucionais apontadas pelo demandado, sustentando que houve razoável interpretação da legislação aplicável à matéria, aplicando o entendimento contido no Enunciado 221 do TST.

O Excelso Supremo Tribunal Federal decidiu no sentido de que "Cédula rural hipotecária e pignoratícia. Decreto-lei 167/67, art. 69. O art. 69 do Decreto-Lei 167/67 é taxativo no sentido de que não são penhoráveis os bens já onerados com penhor ou hipoteca constituídos por cédula rural. A impenhorabilidade não pode ser contornada, mesmo no caso em que o credor hipotecário admite a penhora desses bens. Recurso Extraordinário conhecido."

Assim, diante de uma possível má aplicação do Enunciado 221 do TST, e levando-se em consideração a decisão do Excelso Pretório, creio que os embargos merecem o crivo da C. SDI, a fim do que se manifeste sobre a matéria.

Defiro os embargos, ante uma possível violação do artigo 896 da CLT, facultando à parte contrária oferecer impugnação no prazo legal.

Brasília, 21/10/99. (Processo TST-E-RR-522.660/98.0 - 4ª Região; DJU 29/10/99; pg.52)

IRIB Responde

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

Av. Vereador José Diniz, 3135, 7º andar, São Paulo, SP. CEP 04603-003. Telefones: (0xx11) 5092-4402 ou 5092-4365. Fax: (0xx11) 5092-3048. Se preferir, envie sua consulta pelo e-mail irib@netcomp.com.br

Separação: título judicial a ser expedido.

P – Diversidade de procedimentos: Ofícios de Justiça das Varas de Família, nas separações, expedem cartas de sentenças, formais de partilha, ou ainda, mandados de averbação.

R – Os títulos judiciais a serem expedidos em tais procedimentos, de separação ou divórcio, deverão ser cartas de sentença, formais de partilha ou cartas de adjudicação. Nunca mandados, porque por mandados não se pratica ato de registro (exceto nos mandados expedidos em ações de usucapião). Os atos a serem praticados na transmissão de domínio são sempre de registro, ainda que, em tese, de tais títulos se consigne averbação. O ato registrário a ser praticado segue a natureza jurídica. Havendo transmissão, o ato é de registro. Não havendo transmissão, quando apenas se averba a alteração do estado civil, o ato é de averbação. Nas separações, tem sido aceita a doação a filhos, expedindo-se, depois de recolhido o imposto de transmissão, a carta de sentença. Entende-se que o instrumento público judicial (carta) tem o mesmo valor jurídico que as escrituras públicas, pois os instrumentos públicos podem ser administrativos, judiciais ou notariais.

Imóvel registrado. Indisponibilidade de bens do proprietário. Escritura de c/v do imóvel.

P – Imóvel registrado em nome de um Banco, sendo que existe um ofício da Corregedo-

ria-Geral comunicando a indisponibilidade dos bens desse Banco. É apresentada uma escritura de compra e venda do imóvel.

R – Se a escritura foi lavrada depois da intervenção, da liquidação e do comunicado da Corregedoria-Geral, não pode ser registrada. Mas poderá ser registrada se o Banco for representado por seu liquidante, que tem poderes para isso, alienando os bens, para fazer uma carteira destinada à satisfação dos credores.

Doação. Mandado de anulação.

P – Imóvel doado pela Prefeitura com a imposição de encargos sob pena de reversão. A donatária não cumpriu nem satisfaz os encargos. Entretanto, o imóvel foi hipotecado a favor de um Banco, tendo sido, também, penhorado na execução hipotecária e em reclamação trabalhista movida contra a donatária. A Prefeitura ajuizou ação para reverter a doação e teve ganho de causa, tendo sido expedido mandado em favor da doadora. Com o registro da hipoteca e da penhora, pode ser averbada a reversão?

R – Aquele que forneceu o dinheiro (o Banco) à donatária sabia da possibilidade de ser revertida a doação. Identicamente, a penhora estava condicionada à complementação e satisfação das condições impostas pela doadora. Assim, sem dúvida, diante da apresentação do mandado expedido nos autos da ação ordinária de anula-

ção da doação, deve ele ser cumprido. A hipoteca e a penhora serão problemas da Prefeitura doadora, que, nos autos em que elas se efetivaram, cuidará de defender, através de embargos, os seus direitos.

Alienação de imóvel hipotecado. SFH. Anuência do credor hipotecário.

P – Como proceder para registrar escritura, mediante a qual imóvel hipotecado à CEF será vendido?

R – Imóvel de propriedade de mutuário do Sistema Financeiro de Habitação só pode ser alienado com a anuência do credor hipotecário. Vendido sem essa anuência, a escritura não poderá ser registrada.

Venda de imóvel por pecuarista. Ausência da CND do INSS.

P – Escritura de compra e venda em que o vendedor se qualifica como pecuarista. Instado a exhibir certidão negativa do INSS declara que não comercializa seus produtos no exterior e que não possui empregados.

R – O registro deve ser feito, arcando o vendedor com a responsabilidade civil e criminal por eventual declaração falsa que tenha feito.

Doação em pagamento. Exigência de quitação de débitos fiscais.

P – Ações que têm por objeto um direito são convertidas em pagamento através da adjudicação de bens, em doação em pagamento. Como deve proce-

IRIB Responde

der o Registro de Imóveis em relação às quitações de débitos fiscais?

R – Nas dações em pagamento, mesmo nas sentenças homologatórias de acordos, expedindo-se as cartas correspondentes, satisfeito o pagamento do imposto de transmissão para com a Prefeitura Municipal, cabe saber: se se trata de pessoa jurídica, necessária a apresentação da CND do INSS e da certidão negativa de contribuições sociais administradas pela Receita Federal. Nas adjudicações, entretanto, estão dispensadas, por força de ordem de serviço, as certidões relacionadas com a seguridade social, Receita e INSS. Não se dispensa, entretanto, o comprovante do pagamento do imposto de transmissão e a certidão negativa de débito do imóvel para com o Município. A quitação de impostos municipais é sempre exigível, seja o transmitente pessoa física ou jurídica.

Caução como garantia das obras de infra-estrutura.

P - Pode ser formalizado termo de caução para a garantia da execução das obras de infra-estrutura de loteamentos (art. 18, V, da Lei. 6766/79)?

R – Pode. A garantia que o loteador oferece e a Prefeitura aceita não é sujeita à fiscalização do Oficial. Pode ser de qualquer natureza, real ou fideijusória. Porém, se a garantia for a caução (que é garantia) da propriedade, não poderá acessar o Registro de Imóveis mediante ato de averbação. O art. 167, II, 8, da Lei de Registros Públicos possibilita a caução de direitos relativos a imóveis. Mas a pro-

priedade é o direito pleno e, se a garantia for a propriedade, o domínio, deve ser instrumentada através de escritura pública de hipoteca para ter acesso ao registro. Se for dada e aceita a caução de lotes ou de propriedade, ela será referida no registro do loteamento, mas não poderá ser averbada.

Incorporação. Venda de unidades futuras.

P – A venda de frações ideais de um terreno exige o registro prévio da incorporação, como determina o art. 32 da Lei 4.591/64?

R – Se a fração ideal é vinculada a uma unidade futura, indispensável o prévio registro da incorporação, porque só depois deste registro é que o incorporador pode negociar com unidades futuras.

Registro. Uma pessoa vende o terreno e outra a benfeitoria.

P – Pode ser registrada escritura pública de compra e venda em que uma pessoa vende o terreno e outra a benfeitoria?

R – Se a construção estiver averbada, pode ser feito o registro da compra e venda do imóvel, consignando-se que, por escritura de tal data, de tal Tabelião, livro tal, fls. tais, o imóvel da matrícula foi vendido para ... por R\$... Não se fará referência a quem vendeu o terreno e a quem vendeu a benfeitoria, porque essa situação diz respeito não ao domínio nem ao registro de imóveis, mas aos direitos pessoais das partes que não acessam o registro.

Loteamento comercializado por pessoa física.

P - Para comercializar loteamento é preciso constituir pessoa jurídica? Como proceder ao registro do loteamento?

R – Qualquer pessoa física proprietária de um imóvel pode loteá-lo. Necessita aprová-lo nos órgãos estaduais e municipais, conforme dispenha a legislação do Estado, e requerer o registro. Examinada a documentação, conforme o art. 18 da Lei 6766/79, e estando ela em ordem, o Registrador expede o edital. Decorrido o prazo legal sem impugnação procede ao registro, pouco importando se o proprietário e loteador é pessoa física ou jurídica.

Desapropriação. Apuração do remanescente em Juízo.

P – A Prefeitura, para prosseguir uma avenida de duas pistas, desapropriou faixas de terreno de vários proprietários. As transcrições dos expropriados são precárias quanto às descrições dos imóveis. Como proceder quanto aos remanescentes de tais imóveis?

R – A desapropriação é forma originária de o Poder Público adquirir o domínio, de tal sorte que o registro da carta de adjudicação expedida no processo expropriatório deve ser registrada. Se for descrito um único imóvel expropriado, abre-se uma única matrícula. Se são descritos vários imóveis, cada um terá matrícula própria para o registro da carta. Se os remanescentes dos imóveis desapropriados não

IRIB Responde

forem descritos na carta, só restará aos seus titulares entrar em Juízo, na forma do art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos, para apurar a descrição do remanescente.

Doação. Cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade. C/V com anuência, mantidas as cláusulas.

P – A Prefeitura doou um imóvel rural para atividade agropecuária, com cláusula de reversão, impondo as cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade. Agora, é apresentada escritura de compra e venda de parte da área, com a interveniência e anuência da Prefeitura Municipal, mantidas as cláusulas.

R – A meu aviso, a escritura não pode ser registrada, tendo em vista que foram impostas as cláusulas, na doação, e elas não podem ser transferidas, especialmente nas transmissões onerosas. A Prefeitura poderia simplesmente anuir na venda, o que significaria a anuência para o cancelamento das cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade sobre a parte. Mas, nas transmissões onerosas não se pode impor cláusulas restritivas. O registro deve ser recusado.

Unificação de lotes contíguos.

P – Dois imóveis rurais, perfeitamente descritos e caracterizados, do mesmo proprietário e contíguos, ambos gravados com hipotecas, um em favor de um banco e outro em favor de outro banco. Podem ser unificados?

R – Podem, a requerimento do(s) proprietário(s), porque satisfazem os requisitos do art. 235

da Lei de Registros Públicos. Abre-se a matrícula do todo unificado. Indicam-se os proprietários ou proprietário e os números dos registros aquisitivos anteriores. Em seguida, por uma averbação, se transporta a hipoteca que grava parte do todo unificado. Faz-se, então, uma segunda averbação, transportando a hipoteca que grava a outra parte do todo unificado. Cada parte hipotecada deve ser descrita tal como estava a descrição em cada uma das matrículas das partes.

Atribuição de lotes. Permuta de partes ideais para a extinção do condomínio.

P – Foi apresentado ao registro projeto aprovado de loteamento de um imóvel com cinco proprietários. No memorial descritivo estão descritos os lotes, mas já com a atribuição aos vários proprietários

R – Satisfeitos os requisitos do art. 18 da Lei 6766/79, sendo publicados os editais e decorrendo o prazo legal sem impugnação, o loteamento poderá ser registrado. Já a atribuição de lotes aos vários condôminos só poderá ser registrada depois do registro do loteamento. Como não se trata de simples atribuição, mas de permuta de partes ideais para a extinção do condomínio, operação jurídica que é tributável, deve ser recolhido o imposto de transmissão à Prefeitura Municipal. Com a atribuição aos condôminos, cada lote continua o mesmo, não sendo, portanto, dividido. Registre-se o loteamento. Mas a operação seguinte, permuta de partes ideais para a extinção do condomínio, é tributável.

Unificação de lotes. Modificação parcial. Deve ser exigida nova planta do loteamento?

P – Determinada imobiliária, proprietária de um loteamento, pretende unificar 8 lotes integrantes de uma quadra com 26 lotes, vindo a planta da unificação aprovada pela Prefeitura Municipal. Deve ser exigida nova planta de todo o loteamento, incluindo a modificação?

R – Trata-se, evidentemente, de modificação parcial do loteamento, que se submete ao art. 28 da Lei 6.766/79. Se a legislação estadual exige que o loteamento seja aprovado por outros órgãos, além da Prefeitura, a modificação se submete também à aprovação desses órgãos. Não há necessidade de exigir a planta total do loteamento, se a modificação é parcial, mas sim a aprovação dos órgãos envolvidos com a aprovação.

Averbação. Protesto contra alienação de imóveis. Falta de previsão legal.

P – O Juízo da Comarca enviou ofício ao Registro, solicitando que, em várias matrículas, seja averbado protesto contra a alienação dos imóveis matriculados.

R – É de pacífica jurisprudência, inclusive do Superior Tribunal de Justiça, que o protesto contra alienação de bens não tem acesso ao Registro de Imóveis. Se um ou dois acórdãos de tribunais do País decidiram que se pode fazer a averbação em questão, a quase totalidade dos demais impede essa prática. Assim, sugere-se que seja devolvido o expediente com a informação de que não se pode fazer a averbação por falta de previsão legal.

IRIB Responde

Loteamento. Área de lazer passa ao domínio da prefeitura.

P – Loteamento registrado. Como deve ser feita a transmissão da área de lazer, pelo proprietário, em nome da prefeitura local?

R – A área de lazer de loteamento, constante de planta apresentada quando do registro do loteamento passa, com o registro, à propriedade da prefeitura, de acordo com o art. 22 da lei 6766/79, independentemente de qualquer ato formal, escritura ou documento particular. A área de lazer passa automaticamente ao domínio da prefeitura, mas na condição de bem público de uso comum do povo e nunca como propriedade particular da prefeitura.

Desapropriação. Parcelamento. Aprovação.

P – Apresentada carta de desapropriação de parte de um terreno, deve-se exigir comprovante de que a prefeitura aprovou o parcelamento?

R – A desapropriação é forma originária do poder público adquirir o domínio e não está sujeito à aprovação de qualquer órgão.

C/V de frações ideais. Incorporação. Registro prévio.

P – Venda de frações ideais de terreno. Há necessidade de registrar previamente a incorporação, conforme o art. 32 da Lei 4591/64?

R – Se a fração ideal é vinculada a uma unidade futura, indispensável o prévio registro da incorporação. Só depois do registro é que o incorporador pode negociar com unidades futuras.

C/V. Imóvel indisponível.

P – Escritura de c/v de imóvel registrado em nome de um banco, cujos bens estão indisponíveis, conforme comunicado da Corregedoria Geral. Na escritura, lavrada após a intervenção, o banco foi representado pelo liquidante.

R – O registro deve ser feito. O banco está representado pelo liquidante, que é o próprio poder público (União), que decretou a intervenção. A alienação é feita com o objetivo de angariar dinheiro para pagar os credores. Mas não se pode exigir as certidões negativas da seguridade social (INSS e Receita) porque os créditos de tais órgãos se habilitam na massa liquidanda.

Cédula de Produto Rural com garantia hipotecária - sem valor. Registro.

P – Registro de cédula do produto rural, com garantia hipotecária, não constando valor, mas apenas a quantidade do produto.

R – A cédula é registrada no livro 3 e a hipoteca, garantia real da cédula, no livro 2. Para o cálculo de custas, de ambos os registros, se toma a quantidade do produto, se verifica o valor dele na data da apresentação da cédula ao registro, apurando-se o total e se calculam os emolumentos e custas. São dois registros com o mesmo valor, um no livro 3, da cédula, e outro no livro 2, da hipoteca.

Escritura pública. Nome do adquirente abreviado.

P – Escritura pública na qual o nome do adquirente aparece abreviado, da mesma forma

que em outros documentos (certidão de casamento, CPF, RG).

R – O fato da pessoa assinar ou ter alguns documentos em que seu nome (apelidos de família) está abreviado não altera a posição. A Lei de Registros Públicos é clara, devendo ser consignado o nome de pessoa por extenso, pouco importando que ela assine até de forma ilegível, abreviada, etc. Não sou formalista, mas, no caso, trata-se de exigência que a parte deve satisfazer, através da reti-retificação da escritura, consignando-se seu nome por inteiro.

Transferência da propriedade incorporada com várias unidades já alienadas.

P – Uma empresa, proprietária de um prédio de apartamentos com 49 unidades é incorporada por outra. Só que 24 unidades foram anteriormente alienadas, resultando, no domínio da que foi incorporada, apenas 25 unidades. O registro da incorporação (ou averbação) deve ser feito na matrícula onde registrada a incorporação ou deve-se abrir matrícula de cada uma das unidades e nelas registrar a transmissão?

R – Em caso de transferência da propriedade incorporada, o registro seria feito na matrícula do imóvel, com a substituição da incorporadora, devendo a nova empresa apresentar todos os documentos previstos no art. 32 da Lei 4.591/64. Mas, com várias unidades vendidas, o título apresentado ao Registro (escritura pública) deve ser registrado, individualmente, em cada matrícula de cada unidade a ser aberta para esse registro.

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Edital de Convocação

Nos termos do art. 23 combinado com o art. 25, parágrafo único, dos Estatutos do IRIB, ficam convocados todos os Associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 11 de agosto de 2000 (sexta-feira), às 17:00 horas, no Hotel Porto do Sol, Vitória, ES, ocasião em que será realizado o XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

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

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

São Paulo, 28 de abril de 2000

Lincoln Bueno Alves
Presidente



**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; *demaís membros* – Sérgio Toledo de Albuquerque-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Ivan Esteves Ribeiro-AM, Neusa Maria Arize Passos-BA, Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE, Itamar Sebastião Barreto-DF, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Néelson Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam de Holanda Vasconcelos-PE, Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI, Geraldo Mendonça-RJ, Carlos Alberto da Silva Dantas-RN, Adão Freitas Fonseca-RS, Yassuco Yokota dos Santos-RO, Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE, Bernardo Oswaldo Francez-SP e Marlene Fernandes Costa-TO; **Conselho Fiscal** – Carlos Fernando Westphalen Santos-RS, Renato Costa Alves-MS, Rubens Pimentel Filho-ES, Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque-AL e Ubirayr Ferreira Vaz-RJ; **Suplentes do Conselho Fiscal:** Guido Castro Santos-SP, Rosa Maria Veloso de Castro-MG e Wolfgang Jorge Coelho-MG; **Conselho de Ética:** Clenon de Barros Loyola Filho-GO, Elvino Silva Filho-SP e José Fernando César Assunção-SP; **Suplentes do Conselho de Ética:** Inah Álvares da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE e Virgínio Pinzan-SP.



ABRIL DE 2000 – Nº 275

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

Redação:
João Baptista Galhardo

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

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

Editora:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar – conj. 1201/1202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP – Telefone/Fax: (0xx11) 289-3340/3599/3321.

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

Direitos de reprodução. As matérias aqui veiculadas podem ser reproduzidas mediante expressa autorização dos editores, com a indicação da fonte.