Boletim do IRIB

Boletim do IRIB 282 (Novembro 2000) INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Congresso Internacional de Direito no Peru: comércio eletrônico, contratação e danos.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil esteve representado no III Congresso Internacional de Direito realizado entre os dias 16, 17 e 18 de novembro na cidade de Arequipa, Peru, pelo registrador paulistano Sérgio Jacomino. O diretor do Irib proferiu palestra sobre os documentos eletrônicos e firmas digitais na função notarial e registral no Brasil, ao lado de grandes juristas da América Latina e da Europa.

Estiveram presentes os professores Drs. Jorge Muñiz Ziches (Peru), Jorge Avendaño Valdez (Peru), Ricardo Luis Lorenzetti (Argentina), Sérgio Jacomino (Brasil), Hernán Corral Talciani (Chile), Luis Cova Arria (Venezuela) Jorge Mário Galdós (Argentina) Luis Pizarro Aranguren (Peru), Algredo Bullard González (Peru), Manuel de la Puente Lavalle (Peru), Carlos Alberto Soto Coaguila (Peru), Carlos Lasarte Alvarez (Espanha) e África González (Espanha).

Registro Público digital: o exemplo da Junta Comercial de São Paulo

Sérgio Jacomino

A oportunidade para notários e registradores discutirem aspectos relacionados com a documentação eletrônica nunca se fez mais presente. O 2º Congresso Brasileiro de Direito Notarial e Registral, realizado pela Anoreg-SP e Anoreg-BR, com apoio do Irib, veio em boa hora.

A Junta Comercial do Estado de São Paulo regulamentou o seu cadastro digital, visando manter e atualizar dados relacionados com as firmas individuais em meios eletrônicos.

A iniciativa da Jucesp deve ser avaliada pelos registradores civis de pessoas jurídicas como importante precedente para automatização e organização eletrônica dos dados, que compõem seus arquivos públicos.

Já vínhamos salientando que o registro público mercantil conta, desde 1996, com suporte normativo para informatização de suas atividades. A iniciativa pioneira – em se tratando de registros públicos – coloca o órgão na ponteira dos avanços tecnológicos aplicados à registração pública. Não deixa de ser surpreendente que os órgãos estatais, normalmente embaraçados pela proverbial falta de recursos públicos ou limitados pela burocracia inerente à administração desses serviços, dêem mostras de eficiência e visão estratégica, informatizando a medula do registro público sob seu mister.

Exemplos podem ser constatados no Decreto 1800/96, do Governo Federal, cujo artigo 90 dispõe que os atos de empresas mercantis, após preservada a sua imagem através de microfilmagem ou por meios tecnológicos mais avançados, poderão ser devolvidos pelas Juntas Comerciais. Ou mesmo a Lei 9.503/97, que instituiu o Código de Trânsito Brasileiro que em seu artigo 325 prevê que as repartições de trânsito conservarão por cinco anos os documentos relativos à habilitação de condutores e ao registro e licenciamento de veículos, podendo ser microfilmados ou armazenados em meio magnético ou óptico para todos os efeitos legais.

Tanto num como noutro exemplo, a reprodução em outros meios que não o microfilme estão legal ou normativamente autorizados.

A notícia divulgada pelo *site* do Governo do Estado de São Paulo é esclarecedora:

"A Junta Comercial do Estado de São Paulo (Jucesp) coloca à disposição dos *internautas* o programa Cadastro Digital – Firma Individual, que permite ao usuário gerar uma mídia magnética, com informações cadastrais relativas aos arquivamentos de constituições ou anotações das Firmas Mercantis Individuais. O programa também possibilita a emissão correta de todos os formulários, sem nenhum trabalho para o operador. O site da Jucesp é www.jucesp.sp.gov.br

O cadastro digital é gratuito e pode ser obtido mediante a realização de um *download*. A partir do dia 13 de dezembro, todo o processo de constituição ou de anotação de Firmas Mercantis Individuais deverá ser, obrigatoriamente, entregue com o disquete gravado na Jucesp, junto com os formulários e documentos exigidos para cada situação."

A Junta Comercial alerta, ainda, que o programa controlará os tipos de arquivamento que dão origem a mais de um processo, gerando um disquete para cada processo, com todos os formulários necessários devidamente preenchidos, além de só autorizar a gravação do disquete, quando não houver erros indicados.

Todos os registros de arquivamentos gerados pelo Cadastro Digital – Firma Individual serão gravados em um banco de dados existente no programa e o seu usuário poderá excluir aqueles que não o interessem. O usuário também poderá utilizar os dados digitados, realizando as alterações necessárias, para criar um novo registro.

REGISTRO DE IMÓVEIS, UM SISTEMA EFICAZ DE SEGURANÇA JURÍDICA.

Dr. Luis María Cabello de los Cobos y Mancha, Registrador da Propriedade e Mercantil de Las Palmas e ex-Diretor Geral dos Registros e Notariado da Espanha.

Palestra proferida no 2º Congresso Brasileiro de Direito Notarial e Registral, realizado pela Anoreg-SP e Anoreg-BR, com apoio do IRIB, de 29/11 a 1/12 no Casa Grande Hotel, Guarujá, SP.

A apresentação que vou fazer sobre os requisitos gerais de um sistema eficaz de registro de imóveis parte de um problema básico, centro do desenvolvimento social e econômico dos povos: a transmissão da propriedade de um imóvel a título de compra e venda.

Em todas as legislações isto supõe sempre um acordo de vontades com contrato bilateral, um acordo obrigacional e a entrega do bem (a entrega da possessão do bem, ou acordo real). Um requisito prévio: que o vendedor prove seu direito de propriedade não litigioso. Um requisito simultâneo: a validade dos acordos, obrigacional e real sobre o imóvel. E um requisito posterior: a garantia de que o comprador é o novo proprietário não litigioso. Quer dizer que a transmissão se produziu realmente e é inatacável frente a qualquer sujeito, seja público ou privado.

Do contrário, os riscos que cercam a compra e venda do imóvel fazem disparar o preço final, diminuindo o fluxo de riqueza: o número de transações diminui. A ameaça de um litígio judicial hipotético exclui ou debilita o crédito imobiliário e o comprador ajusta o preço ou se cobre de garantias colaterais.

Os meios de prova do direito preexistente que o vendedor declara, a inexistência de ônus reais imobiliários, a validade do contrato e a proteção do direito adquirido, podem ser de diferentes ordens: podem ser judiciais ou extrajudiciais. Ou um juiz declara que o

comprador é proprietário frente ao vendedor, seus herdeiros ou sucessores, ou este deve ter disponível outro instrumento de proteção. Este instrumento ou meio de proteção pode ser público ou privado. O instrumento privado estabelece garantias colaterais que nunca asseguram a propriedade do imóvel, mas única e exclusivamente uma possível indenização, depois que o juiz declarar, no processo judicial, que o vendedor enganou ou transmitiu com vícios o imóvel ao comprador. O meio público é o que se chama de fé pública extrajudicial: a declaração e publicidade da validade do contrato e da atribuição do direito dominial do comprador.

Direito de propriedade é direito fundamental

O direito da propriedade é um direito fundamental do cidadão.

Hoje ninguém discute a necessidade de seu reconhecimento e urgência da proteção, impulso necessário da "economia de mercado", substrato da liberdade do homem.

Entretanto, no direito romano o domínio absoluto era um privilégio só atribuído aos cidadãos romanos e não aos demais habitantes do Império, nem aos latinos.

No direito germânico, o comunitarismo germânico típico de um povo nômade guerreiro criou fórmulas coletivas de propriedade. Não havia o domínio pleno sobre um imóvel determinado, o imóvel pertencia à comunidade.

Dr. Luis de los Cobos y Manch

Na Idade Média nasce timidamente um domínio limitado, é um domínio sobre as propriedades. Isso se caracterizava pelo seguinte: havia uma série de direitos comuns, com o domínio privado sobre o bem. Se uma pessoa trabalhava a sua propriedade, na colheita do trigo que havia semeado – como o aproveitamento da plantação, das águas, da caça ou da pesca era comum – toda a comunidade desfrutava dela. Tratava-se de um domínio limitado.

A partir da Revolução Francesa, com a Declaração Universal dos Direitos do Homem, se reconhece um domínio pleno, singular, sem arbitrariedade.

Na Espanha, promulgamos a Constituição e no primeiro título dessa Constituição, de 1812, o artigo que trata da nação espanhola nos dois hemisférios diz: "A Nação está obrigada a conservar e proteger, através de leis sábias e justas, a liberdade civil, a propriedade e os direitos legítimos de todos os indivíduos que a compõem".

A liberdade civil supõe a livre circulação de bens para que exista um mercado, neste caso um mercado imobiliário. Para isso é necessária a concomitância de alguns requisitos: o livre acesso a esse mercado de empresários e profissionais e a livre escolha do consumidor. A concorrência entre os empresários e profissionais reduz o preço e aumenta a qualidade dos bens e serviços. Com as mesmas regras do jogo para todos, vence o melhor, cresce a qualidade e se reduzem os preços.

No século XIX, o liberalismo econômico, herdeiro do Iluminismo, pôs fim às vinculações familiares, à propriedade municipal, à propriedade eclesiástica e ao coletivismo agrário. Isto significou a entrada no mercado de uma quantidade de imóveis que antes não era objeto de tráfico jurídico e produziu uma redefinição dogmática e jurídica do direito de propriedade e de direitos reais, com uma volta decidida ao domínio pleno romano, ou seja, com as limitações estabelecidas na lei, por questões de interesse público ou geral. Só se pode limitar a propriedade por lei.

Nasce o conceito de expropriação forçada com prévia indenização. Portanto, ninguém pode ser privado da sua propriedade imobiliária sem um expediente de desapropriação e sem

receber o valor do bem. Erradica-se, então, a apreensão de bens pelo Estado. Desaparecem todos os aproveitamentos da comunidade que mencionei antes (pastos, plantação, pesca). Tudo isso trouxe uma profunda transformação social que foi problemática, porque afetou grandes massas de população do campo.

Riqueza das nações depende da proteção ao direito de propriedade

O Prêmio Nobel da Economia, Douglas North, já utilizou aquilo que nós conhecemos como análise econômica do direito. Até agora, o mundo da economia e o mundo do direito eram objetos de estudos separados. Nem os juristas entendiam de economia, nem vice-versa. Resgatado o que Ronald Coase, em 1938, denominou de "custos de transação", o Prêmio Nobel se aprofundou no estudo da riqueza das nações com base na existência ou inexistência do direito de propriedade e da livre circulação desse direito imobiliário. Chegou, portanto, à conclusão de que a prosperidade e a riqueza dos Estados, historicamente, e na atualidade, dependem do número de transações e da proteção dos direitos de propriedade. É isto o que gera uma verdadeira economia de mercado.

O número de transações depende dos custos de informação e dos custos de transação. Dos custos de informação, para que as regras do jogo entre os profissionais e a livre escolha do consumidor não se obscureçam, de tal sorte que só aquele que tem informação privilegiada se beneficie do valor dos imóveis, realizando transações vantajosas. As regras do jogo devem ser iguais para todos. O custo de transação equivale aos custos que se tem antes de adquirir um imóvel, e que desaparecem depois da aquisição. Por exemplo, o pagamento de um imposto pela compra não agrega nenhuma *mais valia* ao imóvel. E o custo da proteção permanente do direito seria o custo derivado da manutenção da propriedade adquirida, por parte do comprador.

Proteção ao direito de propriedade

Da proteção do direito e da proteção do crédito imobiliário é que depende a riqueza de uma nação. A riqueza exige o respeito ao titular do direito. É o que gera a tranqüilidade social, a paz civil, fomenta o investimento e a livre circulação de bens. Este direito de propriedade tem que ser um direito público, um direito conhecido por todos para que possa ser respeitado por todos.

Os meios de proteção desse direito podem ser judiciais ou extrajudiciais, meios que se integram e que por si próprios são excludentes. Daí nasce o crédito territorial ou direito de crédito público. Nenhuma instituição financeira empresta dinheiro a outra com a garantia da propriedade de um imóvel, se existem ônus que não são conhecidos no momento do empréstimo ou no momento de celebrar o crédito.

O direito de propriedade, objeto do tráfico jurídico imobiliário, tem que ser um direito público, absoluto. Portanto, um direito frente a todos, incluindo o Estado, a administração pública e os tribunais. E tem que ser também imediato (com a outorga da posse do bem).

Se o meio pelo qual se opta é uma forma judicial, o comprador deve exigir do vendedor que seja reconhecido o seu melhor direito. E deveria ser feita uma ação geral contra todos os outros membros da sociedade para que ninguém pudesse negá-lo. Mas a declaração judicial careceria de efeito de coisa julgada, admitindo litígios posteriores. Este litígio judicial é contrário ao direito de tutela e haveria problemas aqui.

Outro grupo de meios de proteção

desse direito de propriedade são os extrajudiciais. O comprador pode, antes de adquirir o imóvel, pesquisar a propriedade pessoalmente, ou através de um profissional. É o que se chama de custo de informação. Também pode obter do vendedor uma série de garantias para se certificar de que o vendedor é o verdadeiro proprietário do bem. Seriam os custos de proteção, como custos de transação, assegurando a ele uma indenização em caso de problemas com o contrato e tentando buscar meios para que a propriedade se mantenha a seu favor. O credor deveria realizar a mesma operação e pesquisar os ônus preexistentes.

Tudo isso supõe que o direito de propriedade sobre um imóvel, e os demais direitos reais, requerem a determinação do objeto para se chegar ao seu valor ou preço, a investigação ou pesquisa da propriedade para saber quem é o titular do imóvel, a possibilidade efetiva de ocupar ou possuir o imóvel adquirido, a pesquisa dos ônus existentes para que não se anteponham à propriedade adquirida. E, como eu já disse, que sejam ônus públicos, conhecidos, que não existam ônus ocultos, ou não seria possível uma pesquisa da propriedade. Finalmente, antes da compra e venda, é preciso realizar o contrato de transmissão.

São dois os tipos de meios de proteção do direito adquirido: há uma via judicial e outra extrajudicial. Na judicial, o juiz deve declarar que o vendedor é proprietário e que não há ônus sobre o bem. O juiz torna pública a propriedade frente ao vendedor, mas não é próprio da sua função declará-lo frente àqueles que não intervêm no procedimento contencioso, e, se o fizer, não poderá impedir um juízo declarativo posterior sobre a propriedade, alegada por terceiro. As sentenças produzem efeitos *inter-partes*. O litígio ocorre entre demandante e demandado, comprador e vendedor, e não produz efeitos *erga omnes*.

O outro meio de proteção seria o extrajudicial, que supõe a existência de um contrato privado ou público e o estabelecimento de uma série de garantias frente à possível resolução do contrato por problemas na transação.

Segundo o meio de prova que se tenha usado e o direito do demandante, podemos ver prova judicial, contrato público ou privado, mas é preciso que o vendedor seja o verdadeiro proprietário do imóvel.

Requisitos de uma transação eficaz

Quando se entende e respeita que o comprador é proprietário? Uma transação eficaz exige os seguintes requisitos:

1. Que o vendedor seja proprietário.

2. Que a propriedade seja transferida e entregue o bem ao comprador (título, acordo de vontades, contrato).

3. Que o Estado e a sociedade o reconheçam como proprietário, quer dizer, que seja um proprietário frente a todos, inclusive Estado e Tribunais, com eficácia *erga omnes*, porque é possível transferir o direito de outro e entregar a posse de um imóvel que não pertence ao vendedor.

4. Para evitar essa possibilidade, a entrega da posse deve ser pública e essa publicidade do direito adquirido deve proteger o comprador frente a todos.

Como, então, acreditar que se é proprietário frente a todos? Vamos voltar aos meios alternativos. O vendedor poderá prová-lo por meio judicial ou extrajudicial e o comprador também.

Mas como conseguir que essa prova vincule a todos, administração pública e judiciário, sem necessidade de uma ação judicial? Para isso é preciso que o contrato seja válido, que haja uma certeza da sua existência, da sua data e que o acordo de vontades tenha-se produzido. Que o vendedor

seja proprietário legítimo, que os ônus do imóvel sejam apenas aqueles declarados ou certificados, que a proteção do direito adquirido seja perpétua, não temporária ou transitória, e que a publicidade de que o comprador é o novo proprietário seja permanente. Portanto, acesso ao mercado de imóveis e acesso ao mercado de crédito também.

Como já disse, a riqueza e o desenvolvimento social dos Estados depende do número de transações de bens e serviços (livre circulação). Depende dos custos de informação (rapidez e segurança para conhecer o proprietário público do bem) e dos custos de transação, pesquisa da propriedade, preço e impostos. E, uma vez realizada a transação do custo de proteção do direito adquirido, quanto mais transações, maior a riqueza e desenvolvimento. E isto, naturalmente, depende de um custo menor da transação, que deriva do custo de proteção do direito adquirido. Quanto maior for o investimento de capitais, crédito imobiliário, temos maior segurança do direito. Teremos um prazo mais dilatado, taxas de juros mais baixas e vamos ter como garantir a operação mercantil, o direito de propriedade sobre o mesmo imóvel que se vai adquirir.

Para que exista esse número de transações do qual deriva a riqueza de um Estado é preciso que haja rapidez e, para isso, a informação tem que ser imediata e a proteção também. A informação é imediata quando ela está disponível, sobretudo com base nas novas tecnologias, reduzindo os custos de informação. E a proteção é imediata quando a publicidade do direito reduz os custos de transação, incorporando novas tecnologias.

Para que ocorra este panorama de uma economia de mercado, em que se aumenta o número de transações e a riqueza do país é preciso analisar qual é o meio que vamos usar. Se usarmos um meio judicial a informação não estará disponível, não haverá rapidez na transação, aumentarão o preço e o prazo para se obter uma informação. Teríamos que ir até o juiz e este declararia que o vendedor é proprietário. Se usarmos os meios extrajudiciais, teremos informação disponível, oferecendo proteção imediata do direito adquirido frente ao vendedor, ao credor, frente a qualquer pessoa física ou jurídica que reclame a propriedade ou outro direito sobre o imóvel.

Fé pública extrajudicial

O meio extrajudicial *ad hoc* é a fé pública, o exercício profissional de uma função pública é o que se chama, na Espanha, profissional de uma função pública. Este conceito já é parte do direito comunitário, através da Diretriz Européia de 8 de junho deste ano, sobre comércio eletrônico.

Esse sistema, o meio extrajudicial *ad hoc*, que chamamos de fé pública extrajudicial, tem dois elementos: a fé pública notarial e a registral.

A fé pública notarial, deixando de lado o juízo e a capacidade dos contratantes, dá autenticidade ao contrato de transmissão e autoriza a entrega fictícia ou instrumental do imóvel.

A fé pública registral dá a certeza do direito objeto da transação, reduzindo custos de informação, protegendo de forma imediata o direito adquirido e, assim, reduz os custos da transação em busca de uma proteção permanente.

A fé pública extrajudicial elimina o custo de transação. O custo da transação, definido como necessário, desaparece com a própria transmissão. É o caso, por exemplo, de um imposto ou do próprio custo de estudo da propriedade, que é convertido em um custo sem valor agregado. No caso da fé pública extrajudicial, o custo da transação é convertido em um custo de valor agregado, suprimindo os riscos de uma transação frente a vícios ocultos

e oferecendo a proteção permanente do direito adquirido, proporcionando uma ação ofensiva e defensiva ao mesmo tempo, baseada, justamente, nessa titularidade registral.

Se alguém demanda qualquer direito contra um imóvel será negado o acesso à demanda se o bem estiver inscrito em nome de outro. Se esse alguém ocupar de forma ilegítima um imóvel, o juiz protegerá o titular registral quando ele oferecer uma certidão do registrador. Isto nós conhecemos, juridicamente, como doutrina do título e do modo, mas não só do título e do modo, senão do título e do modo público. Título, enquanto acordo de vontades para transferir a propriedade e modo, como a entrega real da posse do bem, público na medida em que oferece proteção frente ao vendedor e frente a qualquer terceiro que alegue um direito sobre o imóvel transmitido.

No direito histórico, a publicidade teve uma longa evolução desde os tempos romanos, em que se fazia um processo fingido ou simulado. Fazia-se este tipo de jogo, ou também um processo simulado chamado de admissão de boa fé. No direito germânico, a publicidade a conselho aberto e o foro de Castela proibiam a venda em lugar fechado e à noite. A venda dos imóveis deveria ser feita junto à propriedade. A existência de um grande patrimônio eclesiástico deu lugar a que as disposições jurídicas se dedicassem a esta área com fé pública. São os cartulários, monásticos e os registros eclesiásticos.

Assim, haverá maior número de transações se os custos de informação forem menores, se o custo de transação for menor, se o custo de proteção do direito adquirido for menor e se a própria transação for dotada de rapidez e segurança jurídica. (A proteção de que o imóvel é do comprador, e não da possível indenização, que não garante a aquisição, obrigando-o a interpor uma demanda judicial e, se ganhar o processo contra o segurador, pode receber o preço. Não é necessário dizer que um sistema assim é totalmente contrário ao desenvolvimento do crédito territorial, porque a garantia sobre a qual se empresta o dinheiro vai desaparecer e é contra a facilidade do acesso à moradia, porque lhe nega a eficácia do direito de hipoteca como um meio para adquirir a sua habitação).

A função do registrador

No sistema de fé pública registral a proteção do direito se produz frente a todos, gera uma titularidade inatacável.

Mas para que esta titularidade seja inatacável é preciso uma série de requisitos ou elementos. Primeiro o contrato precisa ser válido. O registrador é obrigado a fazer uma qualificação jurídica e a lei só atribui esta função a quem examina a validade jurídica de documento alheio, ou seja, redigido, firmado ou autorizado por um terceiro.

É preciso ter informação prévia sobre a titularidade dominial e sobre os ônus do imóvel. Uma informação o mais imediata possível, obrigando o registrador a qualificar o conteúdo do seu arquivo para que a informação que sai do registro seja útil, isto é, aquela que o mercado exige num momento determinado e não uma lista de direitos e coisas complicadas que dificultam a compreensão de quem é o verdadeiro titular dominial, produzindo custos indiretos até que se saiba quem é o proprietário e quais são os ônus. O registrador deve verificar se o vendedor é o proprietário registral do imóvel, proprietário público do bem. Como tudo está sob a proteção do juiz, em princípio o pronunciamento registral é considerado válido e suficiente. Esse é o pressuposto da qualificação jurídica da validade e eficácia do contrato, para transmitir o direito documentado e o

direito do vendedor, levando em consideração o conteúdo dos assentos. Fé pública daquilo que foi decidido sob a sua responsabilidade direta.

Nas distintas legislações, o instrumento desta fé pública é o registrador da propriedade que faz as inscrições de transações, domínios, ônus e publicidade de direitos inscritos. Quanto mais transações, maior a riqueza.

A função do registrador é colaborar com a economia de mercado; oferecer segurança; ser um jurista dotado de fé pública (qualificação da validade, vinculação do juiz); oferecer rapidez, incorporando novas tecnologias, sobretudo a assinatura eletrônica.

O registrador deve ter independência, para não agir por pressão do mercado. O mercado imobiliário é imperfeito porque é destinado tanto às grandes organizações quanto ao proprietário privado que compra apenas uma casa em toda a sua vida.

O produto profissional de quem mais trabalha não é o de melhor qualidade, como sabemos. Pelo contrário, o mais negligente seria aquele que tem mais trabalho, produzindo o efeito contrário do que pretende a instituição registral, que é dar segurança jurídica.

Por isso o Instituto de Estudos Econômicos, através de um seminário de Economia de Mercado e Fé Pública, em 1997, publicou, em Madri, uma declaração de que o notariado e os registradores em geral têm uma natureza híbrida, na metade do caminho entre os tipos ideais de organização: administração pública e mercado. Portanto, a incompreensão deste caráter híbrido pode conduzir a uma aplicação de políticas cuja inspiração pode vir tanto das pautas organizativas, que são próprias da administração pública, como daquelas que são características do livre mercado.

Nos últimos anos aumentou consideravelmente a aceitação da concorrência como solução ótima de problemas econômicos. O Instituto Espanhol acrescenta que a base intelectual que serve como respaldo é bastante simples: conhecimentos de microeconomia clássica e diversas experiências, em geral percebidas como desafortunadas. Estes elementos são inadequados para solucionar problemas que não se referem ao mercado e sim a uma organização. E são também insuficientes para dirigir e reformar estruturas de caráter misto, como a que corresponde à fé pública extrajudicial. Assim, os economistas desse Instituto manifestaram a inconveniência que seria a concorrência verdadeira, a livre concorrência de acesso, de tarifas, de emolumentos, em matéria notarial e registral, porque não seria o melhor quem ganharia, seriam os piores.

Outra característica seria o autofinanciamento ou financiamento para garantir a independência, fundamento da responsabilidade profissional do registrador. Assim como todas as grandes empresas, o próprio Estado faz com que entidades estranhas a ele se ocupem de certos serviços que não realiza diretamente. O transporte de capitais, a segurança de um Ministério, o correio, tudo isso se delega a gente especializada. No caso, os registradores seriam os profissionais de ofício que já têm clara a sua atuação junto às construtoras e entidades financeiras.

É importante a inamovibilidade do cargo, salvo causas legalmente tipificadas. Aqui teríamos a proteção do direito, teríamos um controle público para que a lei fosse cumprida e teríamos uma responsabilidade civil, patrimonial, administrativa, através da fiscalização.

A proteção do direito seria jurídica permanente, com uma ação judicial direta, com uma proteção do direito sobre a sua responsabilidade. Um sistema poderia ser aberto a novos sistemas reais, ou com eficácia real, segundo as necessidades sociais.

Requisitos para um sistema eficaz de registro

Um sistema eficaz de registro de imóveis requer os seguintes elementos:

1. Título inscritível ou registrável. Sendo um contrato privado é questionável a validade e efetividade da prestação do consentimento, portanto, aconselha-se a escritura pública porque ela supõe a redação por um profissional, um assessoramento profissional especializado, a fé pública do fato e a eficácia inter-partes.

2. Determinação do objeto. Seriam os contratantes e os encarregados da transação, interessados em sua delimitação, incorporando planos técnicos ou de registro.

3. Informação prévia. Para que a transação tenha sucesso é importante a informação prévia. Para isso, a publicidade registral deve estar disponível imediatamente, sob a responsabilidade do Registrador. Se alguém contrata com base na informação de um registro, ela tem que ser certa e responsável, ou não há validade no tráfico jurídico.

4. Qualificação jurídica da validade do contrato, vinculação ao judiciário no que se refere aos procedimentos registrais, independência e responsabilidade do registrador (fé pública extrajudicial), assessoramento jurídico-registral em relação aos meios de aperfeiçoamento e em relação aos ditames sobre a situação jurídico-registral do imóvel.

5. Inscrição. Sistema de fólio real, livros de registro por imóvel com todo o histórico jurídico desse imóvel, com todos os direitos que pesem sobre este imóvel.

6. Publicidade registral. O sistema de proteção dos direitos inscritos (eficácia *erga omnes*) é fundamental, assim como a informação sobre a titularidade do imóvel e sobre os ônus que o atingem. Por isso é que o custo de informação e de transação diminuem diante da publicidade registral, declarando quem é o proprietário do imóvel. Desaparece o custo de transação porque a proteção permanente do assento registral nos acrescenta algo que não havia no contrato inter-partes. Este valor agregado é obtido através da publicidade registral.

Efeitos do sistema registral

1. Legalidade: titulação pública (judicial, administrativa, notarial). Qualificação jurídica sobre a validade do contrato e da natureza do direito transmitido ou constituído.

2. Oponibilidade: o não inscrito não prejudica a terceiros. O inscrito tem publicidade frente a todos.

3. Fé pública, na dupla vertente de legitimação e fé pública registral que são aqueles efeitos de que falei. Legitimação: o proprietário é reconhecido frente a todos, *erga omnes*, e instrumenta seu direito com a publicidade registral. Fé pública registral: é a manutenção da aquisição, ainda que se anule o contrato. A fé pública registral sob a proteção do judiciário produz um efeito que de certa forma se parece à coisa julgada, como uma sentença antecipada, porque o juiz é o encarregado de proteger o conteúdo do registro.

4. Proteção judicial. A decisão judicial se fundamenta no conteúdo do assento registral, que se presume exato, válido e completo.

5. Permanência do direito: exclui custos posteriores para assegurar a permanente atribuição do direito inscrito ao titular registral. Certeza e veracidade do direito inscrito. Adquirido o direito, o efeito se resume na proteção registral do direito frente a qualquer mandamento administrativo, judicial ou ato privado que não tenha sido registrado pelo proprietário, ou que não tenha sido demandado em processo ou expediente administrativo.

Conclusões

Rapidez e segurança jurídica são requisitos mutuamente condicionados. Um sistema muito rápido e pouco seguro é ineficiente, porque traduz em custos de transação o risco do comprador ou do vendedor, sujeito a qualquer ação judicial. Na verdade, adquire-se um litígio hipotético futuro. Na Espanha, Joaquim Costa já dizia, no começo do século XX: "notaria aberta, juizado fechado". Os meios de garantia extrajudicial são suficientemente eficazes para proteger os direitos adquiridos, aumentando o número de transações e evitando litígios.Um sistema muito seguro do ponto de vista jurídico, mas lento, encarece as transações porque reduz o fluxo. Em um ou outro caso o sistema é ineficiente. Um sistema rápido pode ter a devida segurança, reduzindo os custos de informação, transação e proteção.

Nos sistemas inseguros, que paradoxalmente se baseiam em sistemas de risco, a rapidez é computada, mas isto é uma realidade aparente. É preciso pesar o tempo entre a oferta e a realização do negócio, que passa, justamente, pela investigação, pela pesquisa para saber se o vendedor é o proprietário, para saber se existem ônus desconhecidos ou não manifestados.

Um sistema seguro, de segurança jurídica, deve garantir o direito adquirido, protegê-lo *erga omnes* e, para isso, é necessária a qualificação jurídica da validade do contrato e da atribuição pública do direito objeto do mesmo ao transmitente.

Um sistema eficiente tem que ser aberto à constituição de novos direitos com eficácia real, para ajustá-lo a uma economia expansiva e permanente.

Só um sistema de publicidade de direitos evita a investigação da propriedade, dota o tráfico jurídico de informação verídica, responsável e imediata, prévia e posteriormente à aquisição, reduzindo os custos de transação e mantendo a propriedade *erga omnes*. Esse é o grau superior de segurança jurídica que podemos alcançar.

O caso espanhol

Na Espanha, 80% dos espanhóis são donos da sua habitação. Em 1996, o saldo vivo do mercado hipotecário secundário era de 1 a 3 trilhões de pesetas e este ano chegamos a 40 trilhões de pesetas. Para isso, não foi necessário fazer grandes reformas. A atuação dos registradores e dos notários foi suficiente para oferecer a garantia necessária ao acesso à habitação a 1 milhão de pessoas.

De 1996 a 2000 foi realizada a plena recuperação dos arquivos, por parte do Ministério da Justiça e da Direção Geral de Registro. Foram colocados em bancos de dados: os livros de registros, todos os dados úteis para o proprietário, para o credor ou para qualquer pessoa que precise conhecer ou pesquisar a propriedade de alguém. É desnecessário dizer que estes são dados necessários para os juízes e também para a administração pública.

Recomendações do Banco Mundial e da ONU

Do ponto de vista internacional, o Banco Mundial, no seu Relatório para o Desenvolvimento, em 1997, declarou a necessidade de uma proteção adequada ao direito de propriedade, e que a forma de proteção seja uma forma que gere um valor agregado, com sistemas de segurança que se autofinanciam. Isto gera rapidamente os recursos necessários para que se tenha a proteção devida.

O Banco Mundial mencionou, ainda, a necessidade de um sistema judicial forte, independente e que gere sentenças previsíveis. A economia de mercado se desenvolve com maior rapidez quando a sentença judicial pode ser prevista pelo litigante, porque se for possível prever o resultado de um processo, as partes chegarão a um acerto privado antes de realizar uma demanda judicial.

As aplicações práticas daquilo que propôs o Banco, em 1997, aparece em 2000. Portanto, neste "Umbral do século XXI", que é o título do relatório, vemos que a propriedade imobiliária não registrada vale 50% menos que a registrada. O relatório recomenda que sejamos mais ágeis na proteção dos direitos da propriedade.

A Organização das Nações Unidas, através do Grupo Técnico sobre Administração da Terra, chegou a conclusões idênticas e disse, literalmente o seguinte: "Todo bom sistema de registro de bens imóveis deverá se autofinanciar. Os gastos com o funcionamento do sistema e a prestação de serviços deverão ser totalmente cobertos pelos honorários pagos por aqueles que se utilizam do serviço. *Os títulos inscritos no registro imobiliário representam os ativos realizáveis do país.* Progressivamente, eles atraem os investidores, contribuindo para instaurar entre as empresas e os particulares um clima de confiança que os leva a participar do desenvolvimento e da atividade econômica no país".

Em 1998, a American Bar Association, a associação americana de advogados dirigiu-se ao Ministério de Justiça da Espanha para que se fizesse uma jornada de informação com a colaboração do notariado e da Associação de Registros. Eles queriam discutir o sistema espanhol e a nova lei de Instrução de Processo Civil de Torres Simón. Segundo essa associação, o problema mais grave da administração federal nos Estados Unidos era um sistema de seguro de títulos que provocava muitos litígios e aumentava o valor das transações.

A importância das novas tecnologias

Eu disse que é importante a incorporação das novas tecnologias. Por quê? Porque elas trazem rapidez e segurança. De nada adianta a rapidez sem segurança, ou a segurança sem rapidez. Para isso precisamos de novas tecnologias, como se está discutindo neste congresso.

Em relação à assinatura digital, gostaria de abordar um ponto. Na Alemanha, a partir das diretivas comunitárias o sistema foi abordado de forma simples. A assinatura manuscrita equivale à assinatura eletrônica avançada, gerada por mecanismos seguros, publicamente reconhecidos. Então, foi criada a seguinte equivalência: se um documento eletrônico, gerado por particulares, gera um documento privado, um documento eletrônico, gerado por um notário, gera um documento público. Se for gerado por um juiz, trata-se de um documento eletrônico público. Assim, o princípio de equivalência entre a assinatura eletrônica avançada e a assinatura manuscrita abriu um campo para o desenvolvimento e a incorporação de novas tecnologias à função dos notários e registradores, com as mesmas normas. Em novembro de 1997, isto foi reconhecido.

A Lei esclarece que é só um princípio de equivalência funcional, digamos. Os livros atuais em papel, como existem na Espanha e certamente no Brasil, estão visados pela autoridade judicial. Um livro eletrônico incorporaria aquilo que está visado com firma eletrônica, assinado pelo juiz, ou pelo tribunal competente. Então, um protocolo notarial para documentos selados seria o documento eletrônico notarial com suporte eletrônico, baseado em papéis, visado pela autoridade correspondente. A vantagem aqui não é só a equivalência com a assinatura manuscrita, há uma encriptação de todo o documento. Com a criptografia não se trata mais de um documento datilografado e assinado, será o equivalente a um documento manuscrito e assinado de forma manuscrita.

RESOLUÇÃO DA DIREÇÃO GERAL DOS REGISTROS E NOTARIADO DA ESPANHA SOBRE ASSINATURA DIGITAL

Tradução: Tereza de Jesus Carrera Jardini
Revisão técnica: Sérgio Jacomino (5º Registro de Imóveis, SP)

Resolução-circular de 26 de abril de 2000, da Direção Geral dos Registros e do Notariado de Espanha, sobre o âmbito de aplicação do Real Decreto-Lei 14/1999, de 17 de setembro, sobre assinatura digital, relativamente à atuação profissional dos registradores da propriedade e mercantis.

Esta Direção Geral recebeu numerosas consultas sobre o âmbito de aplicação do Real Decreto-lei 14/1999, de 17 de setembro, no que se refere a assinatura eletrônica, nos documentos que forem recebidos e/ou emitidos pelos Registradores. Isto motivou a Resolução de 12 de novembro de 1999 sobre a matéria. Concretamente, os problemas colocados são os seguintes:

Primeiro. Se é possível estender o assento de apresentação[1] dos documentos notariais, judiciais e administrativos, que se recebam nos Registros, por via telemática e com assinatura eletrônica.

Segundo. Se é possível estender assento de apresentação dos documentos particulares inscritíveis, que sejam recebidos nos Registros por via telemática e com assinatura eletrônica.

(Hipóteses incluídas na exceção do número 1 do artigo 420 do Regulamento Hipotecário).

Terceiro. Se os documentos apresentados em conformidade com os dois parágrafos anteriores são suscetíveis de qualificação e inscrição.

Quarto. Se no âmbito do Registro Mercantil cabe apresentar, se recebidos por meio informático e com assinatura eletrônica, solicitações, instâncias e documentos, tanto públicos como privados, desde que, tratando-se de instâncias e solitações, não contenham *contratos e outros atos jurídicos*.

Quinto. Se é possível que o Registrador emita certidões (publicidade formal) com assinatura eletrônica.

Sexto. Se além dos anteriores, existem outros casos em que se possa empregar, nas relações com o Registro, os meios tecnológicos previstos no Real Decreto-lei 14/1999.

Sétimo. Se os Registradores mercantis podem valer-se de um livro auxiliar das pessoas físicas ou jurídicas prestadoras de serviços de certificação de assinatura eletrônica.

Vistos o Real Decreto-lei 14/1999, de 17 de setembro, sobre assinatura eletrônica; os artigos 1.216, 1.279 e 1.280 do Código Civil; os artigos 3 e 18 da Lei Hipotecária; o artigo 45 da Lei 30/1992, de 26 de novembro, do Regime Jurídico das Administrações Públicas e do Procedimento Administrativo Comum; o artigo 230 da Lei Orgânica do Poder Judiciário; artigo 249 do Regulamento Notarial; artigos 416, 418 e 419 do Regulamento Hipotecário e da Resolução de 12 de novembro de 1999.

I

O Real Decreto-lei 14/1999, de 17 de setembro, sobre assinatura eletrônica, convalidado através de acordo do Conselho dos Deputados, em sessão de 21 de outubro de 1999 (Diário Oficial do Estado, do dia 27), seguindo as diretrizes assinaladas pelo projeto de Diretiva do Parlamento Europeu e do Conselho, pelo que se estabelece um marco comum para a assinatura eletrônica (sendo

tal posição favorável informada pelo Conselho de Ministros das Telecomunicações da União Européia, de 22 de abril de 1999), veio estabelecer em nosso ordenamento uma regulamentação inovadora sobre o uso da assinatura eletrônica, o reconhecimento de sua eficácia jurídica e a prestação dos chamados serviços de certificação.

O artigo 3º do Real Decreto-lei citado, estabelece um princípio de equivalência do valor jurídico entre a assinatura eletrônica (com relação aos documentos eletrônicos) e a firma manuscrita (com relação aos documentos em suporte papel) desde que a assinatura eletrônica tenha o caráter de *avançada*[2] conforme, artigo 2.b. do Real Decreto-lei 14/1999.

Portanto, para poder qualificar jurídicamente uma assinatura eletrônica como *avançada* é necessário cumprir todos os requisitos aos quais tal qualificação esteja legalmente subordinada. Esses requisitos são:

1. Estar a assinatura baseada em um certificado *reconhecido*, isto é, estar de acordo com os requisitos estabelecidos no artigo 8º do Real Decreto-Lei 14/1999.

2. Haver sido produzida por meio de um dispositivo seguro de criação de assinaturas, assim entendido aquele que cumpre as exigências previstas pelo artigo 19 do Real Decreto-Lei 14/1999.

3. Que o certificado reconhecido, em que esteja baseada a assinatura eletrônica, tenha sido expedido por um prestador de serviços de certificação credenciado de acordo com o procedimento previsto no artigo 6º do Real Decreto-Lei e com as normas que possam vir a ser editadas no desenvolvimento do mesmo.

4. Que o dispositivo seguro de criação de assinatura com o qual esta seja produzida se encontre certificado, de acordo com o estabelecido no artigo 21 do Real Decreto-Lei.

Finalmente, pode-se afirmar que a assinatura eletrônica tem, pela via da presunção legal, o mesmo valor jurídico com relação aos documentos eletrônicos que a firma manuscrita com respeito aos documentos em papel, garantindo, além disso, a autenticidade da autoria do documento e a integridade ou não-alteração do mesmo quando cumpridas as quatro condições enumeradas anteriormente.

II

Por outro lado, quanto ao âmbito de aplicação da regulamentação da assinatura eletrônica, do artigo 1º, parágrafo 2°, temos que:

a) A regulamentação contida no Real Decreto-Lei 14/1999 não altera as normas sobre a formação (consentimento, objeto, causa e forma) e sobre a validade e eficácia dos contratos e outros atos jurídicos. Portanto, quando a eficácia dos contratos estiver subordinada à outorga de escritura pública ou outra forma especial continuarão vigorando as normas dos artigos 1.279 e 1.280 do Código Civil e disposições concordantes da legislação hipotecária, mercantil e notarial.

b) A intervenção no processo de assinatura eletrônica de um prestador de serviços de certificação, com a afirmação (garantida pela imputação ao mesmo de responsabilidade civil pelos danos e prejuízos causados) de que uma determinada chave pública, a correspondente à chave particular com que foi assinado o documento, perten-

ce inequivocamente ao signatário do mesmo, não se reveste do caráter de fé pública, pelo que não substitui a formalização ou intervenção dos fedatários prevista em nossas leis. Isto ocorre com o artigo 1.216 do Código Civil e suas concordantes da Lei de Ajuizamento Civil, ao restringir a condição de documentos públicos aos *autorizados por um Notário ou funcionário público competente, com as solenidades requeridas pela Lei.*

III

Assim, o que foi expresso anteriormente não exclui que, ao ser cumprido este requisito subjetivo de autorização por Notário ou funcionário público, os documentos eletrônicos não possam ser considerados como documentos públicos.

Fica assim expressamente reconhecido com relação aos documentos administrativos, pelo artigo 45.5 da Lei 30/1992, de 26 de novembro, do Regime Jurídico das Administrações Públicas e do Procedimento Administrativo Comum que, em concordância com o artigo 46.4 da mesma, considera-se documento público administrativo o documento validamente emitido pelos órgãos das Administrações Públicas. Igual reconhecimento é dado aos documentos judiciais no artigo 230 da Lei Orgânica do Poder Judiciário.

IV

Por outro lado, a regulamentação que disciplina a atuação profissional dos Registradores da Propriedade e Mercantis sanciona, entre outros, o princípio da legalidade que se desenvolve tanto por meio da qualificação e validade e legalidade dos atos e contratos que acedem ao Registro, que o Registrador realiza previamente (ver artigo 18 da Lei Hipotecária), quanto por meio da regra geral de limitar o acesso dos títulos formais ao Registro àqueles que tenham caráter público (conforme artigos 3º e 4º da Lei Hipotecária e 33 e 34 do seu Regulamento e 18.1 do Código de Comércio e 5.1 do Regulamento do Registro Mercantil).

Este princípio de titulação pública ou autêntica permanece inalterado após a entrada em vigor do Real Decreto-Lei 14/1999, desde que, como foi indicado, as normas sobre a prestação de serviços de certificação de assinatura eletrônica não substituam nem modifiquem as que regulam as funções que as pessoas facultadas devam realizar, por direito, para dar fé da assinatura em documentos ou para intervir em sua elevação a públicos.

V

Atendidas as considerações oriundas da fundamentação e da referência jurídica expostas e partindo da premissa de que a única assinatura eletrônica que cabe aceitar no âmbito dos Registros da Propriedade e Mercantis é aquela que obedece às quatro condições apontadas no parágrafo I anterior, em razão do princípio de segurança jurídica e de titulação autêntica a que estejam submetidos tais Registros, é procedente resolver os problemas suscitados nos seguintes termos:

1. A questão sobre a possível apresentação dos documentos notariais, judiciais e administrativos que sejam recebidos nos Registros, por via telemática e com assinatura eletrônica, deve ser resolvida positivamente e isto em sua dupla modalidade de:

a) - *comunicação* notarial, subscrita e tim-

RESOLUÇÃO DA DIREÇÃO GERAL DOS REGISTROS E NOTARIADO DA ESPANHA SOBRE ASSINATURA DIGITAL

brada, havendo sido autorizada escritura suscetível de ser inscrita, de acordo com o artigo 249 do Regulamento Notarial. O preceito citado indica, em seu parágrafo 2º, que tal remissão será realizada pelo Notário autorizante por *fac-símile* ou por *qualquer outro meio*, pelo que se permite, sem dúvida, a utilização de novos meios tecnológicos de comunicação que, como no caso dos documentos remetidos por via telemática e com a assinatura eletrônica avançada, ofereçam níveis de garantia de autenticidade iguais ou superiores. O requisito do timbre é perfeitamente aplicável aos documentos eletrônicos por meio da inserção, no mesmo, da imagem correspondente.

Neste caso, serão aplicadas na íntegra as regras sobre a qualificação e a inscrição do assento de apresentação, bem como o prazo de caducidade previsto para tais eventualidades pelo artigo 418 do Regulamento Hipotecário, na redação dada pelo Real Decreto 2537/1994, de 29 de dezembro. Igual critério deve ser aplicado no caso dos documentos judiciais e administrativos, pela aplicação do número 5 do artigo 418 citado, do Regulamento Hipotecário.

Também cabe admitir a utilização da tecnologia de assinatura eletrônica avançada com relação à apresentação de documentos remetidos de Registro diferente do competente, nos casos de urgência ou necessidade a que se refiram os artigos 418.a) e seguintes do Regulamento Hipotecário, uma vez que tal preceito autoriza que a remissão correspondente tenha lugar por meio de *fax ou procedimento similar*.

b) - Documentos notariais, judiciais e administrativos firmados eletronicamente (sempre com assinatura avançada) e remetidos por via telemática. Neste caso, além das regras gerais sobre qualificação, caducidade do assento de apresentação, o Registrador deverá aplicar a regra especial relativa à documentação que se receba pelo correio, pelo que praticará o assento de apresentação no momento em que se proceda à abertura da correspondência do dia (conforme artigo 418.3 do Regulamento Hipotecário).

Com anterioridade à prática do assento, o Registrador deve qualificar se o documento é passível de apresentação no Registro ou não, segundo o artigo 420 do Regulamento Hipotecário, devendo aceitar o caráter de público em relação aos que sejam remetidos, como funcionário investido do poder de autorizar dado por um órgão judicial, administrativo ou notarial, de acordo com o que foi apontado antes, de maneira que o certificado reconhecido que acompanha o documento assinado contenha, além da identificação pessoal do autorizante, a indicação de sua qualidade pública, orgânica ou profissional (cargo apresentado pelo órgão ou autoridade remetente que o autorize a ditar a resolução que pode dar lugar ao assento registral ou condição de Notário em regime de serviço ativo).

Não obstante, uma vez que um documento eletrônico passa a ser inalterável, a nota prevista no parágrafo final do artigo 416 do Regulamento Hipotecário será substituída pelo recibo de apresentação a que se refere o artigo 419 do mesmo Regulamento, que será de qualquer forma remetido por via telemática ao apresentante.

Finalmente, não será aplicável o recurso perante o Juiz de Primeira Instância no caso da negação, por parte do Registrador, de praticar o assento de apresentação a que se refere o artigo 416, parágrafo 40, do Regulamento Hipotecário, pois não existindo, no momento, a obrigação, imposta por via normativa ou de instrução, de que os Registradores obtenham o equipamento necessário para operar por meio de técnicas de assinatura eletrônica, não se pode exigir a prática dos assentos de apresentação dos documentos remetidos por via telemática com autenticação através do uso dessa tecnologia.

2. Quanto à questão da possível apresentação dos documentos particulares inscritíveis que sejam recebidos nos Cartórios por via telemática e com assinatura eletrônica, nos casos em que legal ou regulamentarmente se admitam os documentos particulares com tal caráter inscritível (a que se refere a ressalva do número 1 do artigo 420 do Regulamento Hipotecário), deve-se aplicar o mesmo critério favorável à sua apresentação, pois que, ainda que não tenha intervindo em sua outorga nenhuma autoridade ou funcionário público, não será preciso que o certificado reconhecido, que acompanhe o documento assinado eletronicamente, se refira à qualidade funcional ou de fedatário do assinante.

3. A questão relativa a se os documentos apresentados, segundo os parágrafos anteriores, são suscetíveis de qualificação e inscrição deve ser resolvida também em sentido favorável.

A função qualificadora do Registrador não se altera, tanto no aspecto substantivo quanto no formal.

Como reiterado, o documento firmado eletronicamente, com assinatura avançada, garante a autenticidade não somente de sua autoria (identificando fidedignamente o autor do mesmo), como também a integridade de seu conteúdo e sendo, nesse sentido, documentos fidedignos, pelo que, no caso de cumprir os requisitos que quanto ao conteúdo estabelece o artigo 21 da Lei Hipotecária e seus concordantes do Regulamento Hipotecário (circunstâncias dos outorgantes, imóveis e direitos), é preciso entender que são documentos autênticos e que dão fé do conteúdo que é objeto de inscrição, havendo sido autorizados por um Notário ou outro funcionário público (conforme Sentenças do Supremo Tribunal, de 3 de outubro e de 3 de novembro de 1997).

Com relação às *solenidades requeridas pela Lei* devem ser analisadas separadamente, segundo a natureza do documento de que se trate, notarial, judicial ou administrativo.

Sobre os documentos notariais, sua redação, outorga e autorização estão sujeitas a um conjunto muito variado de requisitos de fundo e forma. Quanto aos requisitos de fundo, não serão afetados devido à extensão do instrumento em suporte eletrônico ou magnético: afirmações do Notário sobre a presença das partes, leitura do documento e consentimento de seu conteúdo pelas mesmas, juízo favorável do próprio Notário sobre a identificação dos outorgantes e sobre a sua capacidade para a celebração do ato ou contrato, unidade de ato, divisão do instrumento em partes pré-fixadas (comparecimento, parte expositiva, dispositiva e au-

torização), advertências legais etc. Todos estes requisitos não são afetados uma vez que o seu cumprimento ocorre quando da criação da matriz do instrumento, enquanto que o que se leva ao Registro da Propriedade ou Registro Mercantil para a sua apresentação, qualificação e despacho é uma *cópia autêntica* dessa matriz, isto é, seu traslado ou reprodução literal total ou parcial, autorizada, por sua vez, pelo Notário em cujo poder legal aquela se encontre.

É diferente também o caso dos requisitos meramente formais a que fica sujeita a criação do instrumento público: extensão do documento e de suas cópias em papel timbrado, numeração dos fólios, carimbo e rubrica dos mesmos, utilização de caracteres indeléveis em sua redação, sinal público, assinatura e rubrica do documento ao pé da nota de expedição da cópia, indicação do número da cópia de que se trata e da pessoa a cujo favor é expedida, registro da expedição da cópia na matriz, etc.

O fato de que a autenticidade da escritura pública possa ser assegurada mediante mecanismos diferentes, baseados em novas tecnologias, faz com que o conjunto de tais requisitos formais deva ser interpretado de acordo com a sua finalidade, de forma subordinada a sua necessária compatibilidade com a nova regulamentação da assinatura eletrônica, de tal maneira que, ficando garantida a finalidade de assegurar a autenticidade do documento por outras vias, não deve ocorrer que tais formalidades se tornem um obstáculo insuperável para o emprego da assinatura eletrônica no âmbito notarial. Na medida de sua incompatibilidade - e à espera de sua adequação normativa - serão entendidos como revogados os preceitos regulamentares correspondentes com relação aos documentos públicos eletrônicos, como conseqüência da entrada em vigor do Real Decreto-lei 14/1999, de 17 de setembro, sobre assinatura eletrônica.

Tudo isto conduz a uma resposta favorável com relação à questão concernente à possibilidade de qualificar e inscrever documentos notariais apresentados ao Registro em formato eletrônico e assinados como tal.

Por estes mesmos fundamentos, e com base em uma cobertura normativa mais direta, deve-se aplicar a mesma conclusão favorável no caso dos documentos administrativos e judiciais, a respeito dos quais suas respectivas leis reguladoras contemplam expressamente a validade de tais documentos de suporte informático ou eletrônico, desde que reúnam garantias que assegurem a sua autenticidade, integridade e conservação, garantias que a assinatura eletrônica avançada proporciona.

Também não deve ser outra a solução no caso dos documentos particulares que, nos casos admitidos por nossa legislação, têm caráter inscritível sem a necessidade de serem elevados a documento público, de acordo com as normas aplicáveis.

A qualificação do Registrador será estendida também, segundo a regra geral do artigo 254 da Lei Hipotecária, à confirmação do pagamento prévio do imposto originado pelo ato ou contrato inscritível, ou sua auto-liquidação (conforme o artigo 54 do texto refundido da

Lei do Imposto sobre Transmissões Patrimoniais e Atos Jurídicos Documentados, aprovado pelo Real Decreto Legislativo 828/1995, de 29 de maio e artigos 33 e 34 da Lei 29/1987, de 18 de dezembro, sobre o Imposto de Sucessões e Doações). De igual modo deve-se fornecer a correspondente quitação, que ficará arquivada no Registro (conforme o artigo 256 da Lei Hipotecária). Portanto, nada impediria que o reconhecimento do pagamento do imposto, ou a sua auto-liquidação, fosse documentada por meios eletrônicos remetidos por via telemática ao Registro da Propriedade - ou Mercantil no caso do Imposto de Operações Societárias - no caso de que fosse estendido ao âmbito desses tributos o procedimento estabelecido pela Ordem do Ministério da Economia e Fazenda de 13 de abril de 1999, pela qual se estabelecem as condições gerais e o procedimento para a apresentação telemática de declarações do Imposto de Renda das Pessoas Físicas (ver, no mesmo sentido, o artigo 88.2 da Lei 37/1992, de 28 de dezembro, do Imposto sobre Valor Agregado sobre nota fiscal telemática).

Finalmente, quanto à nota de encaminhamento que o Registrador colocará no rodapé do documento, uma vez inscrito, ou a nota de devolução (qualificação desfavorável) nos casos de falhas sanáveis ou insanáveis que impeçam a inscrição, a que se refere o artigo 253 da Lei Hipotecária, poderá ser complementada pelo Registrador através de uma dupla modalidade:

a) por meio da redação em formato eletrônico, aplicando sua própria assinatura eletrônica avançada, e neste caso, dada a dificuldade prática de aplicar tal nota *ao pé do título*, a mesma terá caráter de certificação das operações registrais realizadas e incluirá a identificação do documento eletrônico notarial (ou judicial ou administrativo) inscrito, com indicação de seu número de protocolo, Notário ou funcionário que autorizou, data e dados de identificação da assinatura eletrônica daquele.

b) por solicitação do interessado ou por outros motivos, mediante a transcrição prévia em papel do documento público eletrônico inscrito, certificando o próprio Registrador, sob sua fé, a coincidência do documento-papel com seu original eletrônico, no rodapé do qual ele poderá colocar por meios tradicionais a correspondente nota de encaminhamento ou de suspensão ou negação, conforme o artigo 253 da Lei Hipotecária.

Por fim, impõe-se o esclarecimento de que as inscrições em tais casos serão procedidas na forma ordinária nos correspondentes livros legalizados com as formalidades preceptivas de fólio, visto judicial, termos de abertura etc. (ver artigos 238 e seguintes da Lei Hipotecária e 24 do Regulamento do Registro Mercantil).

4. É preciso também declarar, pelos motivos já expostos nos parágrafos anteriores, sobre a possibilidade de se apresentar, no âmbito do Registro Mercantil, as solicitações, instâncias e documentos, tanto públicos quanto privados, recebidos de forma informática e com assinatura eletrônica avançada, desde que, tratando-se de instâncias e solicitações, não contenham *contratos e outros atos jurídicos*, e contanto que se trate de solicitações, ins-

tâncias e documentos cuja apresentação seja prevista pelo Regulamento do Registro Mercantil, aprovado pelo Real Decreto 1784/1996, de 19 de Julho, posto que anteriormente justificamos a possibilidade superior de apresentar documentos mesmo quando contenham contratos e outros atos jurídicos inscritíveis e, inclusive, proceder à sua qualificação e despacho.

5. No tocante à emissão de publicidade formal por parte dos Registradores com assinatura eletrônica, é preciso distinguir as três diferentes modalidades de que se reveste tal publicidade:

a) simples nota informativa: neste caso não há nenhum obstáculo para o uso de técnicas de assinatura eletrônica que, pelo caráter meramente informativo de tais notas (conforme artigos 222 da Lei Hipotecária, 332 do Regulamento Hipotecário e 12 do Regulamento do Registro Mercantil), poderia carecer do caráter de assinatura eletrônica *avançada* e, inclusive, ser omitido todo tipo de assinatura manuscrita ou eletrônica. Neste caso, bastaria a possibilidade, já contemplada pelos preceitos citados, de comunicação telemática direta entre o solicitante e o Registrador, desde que se evite, pela ruptura do nexo de comunicação, a possível manipulação ou o esvaziamento do conteúdo do arquivo.

b) informação contínua solicitada pelos Notários, segundo o artigo 175 do Regulamento Notarial: esta disposição estabelece em seu parágrafo 1° que *o Notário, antes de autorizar a outorga de uma escritura de aquisição de bens imóveis ou de constituição de um direito real sobre eles, deverá solicitar do Registrador da Propriedade que proveja a informação adequada por meio de uma petição com seu carimbo que poderá ser enviada por qualquer procedimento, inclusive fac-símile*. Portanto, este preceito permite ao Notário enviar a sua solicitação por correio eletrônico e assiná-la pelo procedimento da firma digital. Nesse caso, de uma interpretação coordenada do primeiro parágrafo e da 8ª regra do artigo 354.a) do Regulamento Hipotecário, pode-se inferir que o Registrador também poderá responder a tal solicitação por meio de documento assinado eletronicamente, sem perda do valor de certificação de tal informação, no caso de que tenha sido assinada com assinatura eletrônica avançada, a pedido do solicitante.

c) Certificação, de acordo com os artigos 223 e seguintes da Lei Hipotecária e concordantes de seu Regulamento. Neste caso, também é preciso admitir que tanto a solicitação (trata-se de uma técnica idônea para comprovar a identidade do solicitante, que o Registrador deve verificar antes de emitir a certidão) quanto a expedição das certidões ocorram por via telemática e com assinatura eletrônica, ainda que sem dúvida se requeira o uso de assinatura eletrônica avançada pelo caráter de documento público que têm as certidões dos Registros da Propriedade e Mercantis (conforme o artigo 596 da Lei de Ajuizamento Civil).

Portanto, nestes casos, razões elementares de prudência, de facilitação do uso da certidão como meio de prova em juízo ou fora dele, de segurança jurídica e, em suma, de atuação profissional do Registrador no exercício de sua fun-

ção pública, aconselham que no momento de expedir a referida certidão e antes de seu envio por via telemática ao solicitante, o seu conteúdo integral e literal seja objeto de traslado para o papel e assinado com firma manuscrita pelo Registrador, designando-lhe um número de identificação que deverá constar na certidão eletrônica, guardando a cópia em papel (com valor de original) no arquivo correspondente por ordem correlativa. Assim permite-se a aplicação da técnica simples de verificação e confirmação do conteúdo da certidão eletrônica que consiste no cotejo com seu original em papel, no caso de ser impugnada por aquele a quem prejudique, facilitando com isto o seu valor probatório ao permitir a aplicação do artigo 1220 do Código Civil, baseado precisamente na técnica do cotejo da cópia com a sua matriz ou protocolo.

6. Quanto a outras possíveis aplicações dos meios tecnológicos previstos no Real Decreto-lei 14/1999, de 17 de setembro, sobre assinaturas eletrônicas, nas relações com o Registro, sem caráter exaustivo, cabe citar os seguintes:

a) aviso ao apresentante ou interessado dos erros observados na qualificação.

b) transmissão de dados através das redes telemáticas que devem manter os Registradores interligados para poderem expedir publicidade formal solicitada por outro Registro que não o competente (conforme artigos 332, números 7 e 8, do Regulamento Hipotecário e 12 do Regulamento do Registro Mercantil).

c) Transmissão de dados entre os Registradores e o Índice Geral Informatizado de imóveis e direitos a que se refere o artigo 398, c), do Regulamento Hipotecário (conforme artigo 332.9 do Regulamento Hipotecário).

d) Solicitação e remessa de certidões de denominações inscritas no Registro Mercantil Central (conforme artigo 12 do Regulamento do Registro Mercantil).

e) Antecipa a celebração do convênio correspondente com as entidades interessadas, as comunicações de informação registral de remessa periódica pelos Registradores para distintos órgãos da Administração Pública: Prefeituras (para efeitos de mais valia), Administrações Territoriais do Centro de Gestão Cadastral e Cooperação Tributária, em cumprimento do artigo 55 da Lei 13/1996, de 30 de dezembro, Ministério da Justiça (estatísticas, certidões semestrais), etc.

Sem prejuízo de que o Real Decreto-lei 14/1999, de 17 de setembro, sobre assinatura eletrônica, não o eleve à categoria de requisito legal e, portanto, não subordine ao mesmo o reconhecimento da eficácia e da validade jurídica que se atribui à assinatura eletrônica avançada, a colocação em prática das medidas anteriores aconselha, visto a necessidade especial de segurança jurídica a que estão sujeitos os Registradores em sua atuação, que o Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha, no uso de sua função de coordenação da atividade profissional dos Registradores, de acordo com o artigo 4 de seus Estatutos Gerais, assuma por meio de convênio celebrado com uma entidade prestadora dos serviços de certificação acreditada (cf. o artigo 6 do Real Decreto-lei

14/1999) a função denominada de *autoridade de registro* (ou entidade identificadora) com relação aos próprios Registradores.

Isto é, o Colégio de Registradores pode atuar neste campo com especial idoneidade para cumprir, com respeito aos Registradores que apliquem em sua atuação profissional a tecnologia da assinatura eletrônica, a função encomendada aos prestadores de serviço de certificação de comprovar a identidade e quaisquer circunstâncias pessoais dos solicitantes dos certificados, dado que tal função pode ser desenvolvida pelos citados prestadores de serviços *por sua conta ou por meio de uma pessoa física ou jurídica que o faça por eles* (o que permite a participação nesta atividade por meio dos citados Convênios). Esta idoneidade especial deriva do fato de existir no Colégio de Registradores um expediente de cada um dos colegiados em que constam todos os dados relevantes de identificação e de sua condição de Registrador em serviço ativo (ver artigo 3.1 dos citados Estatutos Gerais).

De igual modo é conveniente, pelas mesmas razões, a celebração de outro Convênio com o Conselho Geral do Notariado, em atenção à importância da proporção numérica dos documentos de tipo notarial que chegam aos Registros da Propriedade e Mercantis, visando a que as duas corporações troquem entre si as respectivas *chaves públicas* de seus membros, facilitando com isto o acesso recíproco às mesmas.

7. Quanto aos sistemas de publicidade das pessoas físicas ou jurídicas prestadoras de serviços de certificação inscritos e sobre a possibilidade de que nos Registros Mercantis exista um livro auxiliar que permita a identificação daquelas, este centro diretor entende que os Registradores mercantis podem ter livros auxiliares informatizados que facilitem tal identificação por setores econômicos ou profissionais, atendendo ao pedido de informação sobre uma atividade concreta (construção, alimentação, pesca, agricultura,...).

Em conseqüência, os Registradores mercantis devem dar publicidade das pessoas físicas ou jurídicas inscritas que tenham como objetivo social a atividade de prestação de serviços de certificação, para o que terão um livro auxiliar informatizado que permita a identificação e a publicidade das mesmas.

Madri, 26 de abril de 2000.

O Diretor Geral,

Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Aos Srs. Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha.

---

[1] O artigo 416 do Regulamento Hipotecário espanhol estabelece que ao ingressar qualquer título que possa produzir no Registro qualquer inscrição, anotação preventiva, cancelamento ou nota marginal, se praticará no Diário o assento de apresentação. Tal ato proclama oficialmente o *momento* em que se considera que o título acedeu ao registro. Tais atos encontram seu equivalente na inscrição no Livro Protocolo, com a prenotação do título (SJ).

[2] O artigo 2.b. do Real Decreto-lei 14/1999 estabelece que a assinatura eletrônica *avançada* é a assinatura eletrônica que permite a identificação do signatário, tendo sido criada por meios que este mantém sob seu exclusivo controle, de maneira que esteja vinculada unicamente ao mesmo e aos dados aos quais se refere, permitindo seja detectável qualquer modificação ulterior (SJ).

IRIB RESPONDE

Consultas respondidas pelo Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva. Fax: (11) 5092-3048. Se preferir, envie sua consulta através do nosso site www.irib.org.br/pergind.html.

Registro. Cancelamento. Mandado de Juiz do Trabalho.

P – Pode o Juiz do Trabalho ordenar cancelamento de atos de registro?

R – O Juiz do Trabalho tem jurisdição, como o Juiz estadual, podendo ordenar a prática de atos de registro. Para o cancelamento de registros, em regra, deve ser apresentado mandado. Do mandado deve constar a decisão que determinou o cancelamento e que contra ela não foi interposto recurso (arts. 250, I e 259, da Lei de Registros Públicos). Há um entendimento no sentido de que se o Juiz pode mandar, o ofício em que ele solicita também é instrumento hábil para que se pratique o ato porque quem pode o mais (mandar) pode o menos (solicitar).

Incra. Alienação. Inalienabilidade temporária.

P – Título de propriedade expedido pelo Incra sob condição resolutiva.

R – O Incra, ao expedir título de domínio, em regra, estabelece a impossibilidade de transmissão do imóvel antes de determinado prazo. Assim, trata-se de uma transmissão gratuita (doação) com imposição da cláusula de inalienabilidade temporária. Enquanto valer essa cláusula, não pode o tabelião lavrar nem o Oficial registrar a transmissão do imóvel, pena de responsabilidade. Depois de transcorrido o prazo fixado nada impede que o imóvel seja alienado, seja compromissado à venda, ou que o compromisso seja cedido.

Cessão de direitos: rescisão.

P – Contrato particular de cessão de direitos de compromisso de compra e venda, devidamente registrado, com as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, pode ser rescindido por vontade das partes, através de escritura pública?

R – O fato de constar de instrumento de cessão que ele era irrevogável e irretratável não impede a rescisão. Pode ser formalizada a rescisão da cessão, por instrumento particular ou escritura pública, recolhendo-se o imposto de transmissão, se assim dispuser a lei Municipal.

Incorporação de uma empresa por outra. Averbação.

R – A incorporação de uma empresa por outra gera, na matrícula dos imóveis da propriedade da empresa incorporada, ato de averbação e não de registro. Não há, ao contrário do que consta da consulta, transmissão de imóvel, mas incorporação de todo o acervo, ativo e passivo, inclusive do ativo imobiliário. Nos próprios termos do art. 229 da Lei das Sociedades Anônimas, citado na consulta, uma ou mais sociedades são absorvidas por outra sem que se cogite da existência ou não de imóveis no ativo da incorporada.

Servidão. CND do INSS e Receita Federal.

R – A constituição de servidão implica na oneração do imóvel, gerando um direito real de terceiro na coisa, no bem do proprietário. Em tese, deve ser feita a exigência de apresentação das certidões da seguridade social, se pessoa jurídica a proprietária do prédio que vai onerado e, da pessoa física, ao menos a declaração, sob pena de responsabilidade, no sentido de que não está vinculada à Previdên-

IRIB RESPONDE

cia Social.

C/V com pacto comissório. Menores assistidos pelos pais. Alvará judicial?

P – Escritura de compra e venda com pacto comissório. Menores representados ou assistidos pelos pais, que adquirem o usufruto. Para adquirir a propriedade em tais condições, com a cláusula resolutiva, os menores não deveriam estar autorizados por alvará judicial?

R – Há duas posições: a) o menor, representado ou assistido, estaria se obrigando ao pagamento futuro e, para tanto, seria necessária a autorização judicial como consta da consulta; b) os pais, representando ou assistindo menores, à evidência, estão se dispondo ao pagamento, pena de perda do bem pelos menores, se o preço não for pago. Os pais representam ou assistem os filhos, conforme sejam púberes ou impúberes, respectivamente, mas de qualquer forma, não podem, sem autorização judicial, assumir obrigações. Assim, é de toda a cautela exigir o alvará que os autorize a esse tipo de contratação.

Aquisição de imóvel rural. Empresa de capital estrangeiro

R – Com a publicação da Emenda Constitucional nº 10, o Ministério da Agricultura, ao qual se subordina o Incra, aprovou parecer normativo no sentido de que se a empresa é nacional, isto é com sede no País, pouco importa a composição do capital acionário, se de pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, para a aquisição de imóveis rurais. Decidiu-se pela possibilidade do Oficial registrar tais aquisições, sem consulta, autorização ou anuência do Incra, do Conselho Nacional de Segurança, ou do Congresso Nacional, como já ocorreu antes. Basta a pessoa jurídica ter sede no Brasil para ser considerada nacional e poder ser titular de imóvel rural de qualquer dimensão.

Imóvel transferido de comarca

P – Deve o registrador prenotar a transferência do imóvel para outra comarca?

R – Não. Prenota-se título e não fato. Mas, se o imóvel passou ao domínio e competência de outra circunscrição imobiliária, pode o registrador fazer, na matrícula ou na transcrição, uma averbação consignando: "Av. n.º).... Procede-se a esta averbação para constar que por força da Lei Estadual nº.....de.....de 2000, o imóvel desta matrícula passou à competência do Registro de Imóveis de ....(nome da nova comarca). Local, data e assinatura." O que é comum, especialmente pela tradição no MT ou no MS, por provimento antigo, é que, quando o imóvel passa à competência de outra comarca, ao ser praticado ato na nova comarca, o Oficial do novo Registro expeça uma comunicação à anterior circunscrição imobiliária, comunicando o fato. A anterior circunscrição faria uma averbação, para fazer constar que o imóvel já está matriculado na nova comarca, sob tal número.

Carta precatória ordenando o cancelamento do registro. Certidão de trânsito em julgado.

P – Carta precatória, servindo de mandado, expedido pela Justiça Federal, ordenando o cancelamento de três registros em três matrículas diferentes. O Registro devolveu o mandado, solicitando que dele

conste o trânsito em julgado da decisão que ordenou o cancelamento.

R – Em tese está correto o procedimento do Registro, porque o cancelamento dos atos de registro, segundo os artigos 250, I e 259 da Lei de Registros Públicos exige que do mandado conste o trânsito em julgado da sentença que ordenou o cancelamento. Entretanto, cabe uma ponderação: só transita em julgado a sentença que é a decisão do pedido. Mas há, como ocorreu no caso de que se trata, decisões interlocutórias, que não transitam em julgado. Em tais casos, deve-se solicitar o aditamento do mandado para que dele conste que contra a decisão que ordenou o cancelamento não foi interposto recurso.

Remanescente de imóvel rural. Abertura de matrícula.

R – O remanescente de imóvel, urbano ou rural é sempre problemático. Quando se tem, como no caso, imóveis rurais, descritos, matriculados ou transcritos, com destaques e desmembramentos anteriores, tudo o que se tiver que praticar com o remanescente exige a abertura de matrícula. E para a abertura de matrícula há algumas considerações: a) a descrição do remanescente é sempre fornecida pela parte; b) partindo da descrição primitiva e do que foi destacado, o registrador, com paciência e boa vontade, examina a descrição do remanescente; c) se houver segurança de que tal descrição corresponde efetivamente ao remanescente, pela coincidência do total da área e de vários pontos de perímetro, pode-se abrir a matrícula; d) se a descrição do remanescente, entretanto, for feita de forma a que não se possa encaixá-lo no todo, a descrição de tal remanescente deve, antes, ser apurada em Juízo, para depois ser matriculado (art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos).

Memorial descritivo: sentido horário ou anti-horário?

R – A descrição de um imóvel tanto pode ser feita no sentido horário como anti-horário. Se o registro está descrito num determinado sentido seria conveniente que, ao se destacar um pedaço ou ao se lidar com o remanescente, se continuasse a fazer a descrição no mesmo sentido. Mas, se a descrição for feita em sentido inverso e o Registro puder apurar a regularidade, isto é, que mantidas as medidas perimetrais, apenas se invertem os rumos, nada impede a matrícula e o pretendido registro.

Prioridade. Títulos de imóveis diferentes apresentados no mesmo dia.

P – Dois títulos foram apresentados e prenotados no mesmo dia. O prenotado em primeiro lugar foi devolvido para a satisfação de exigências. O segundo foi registrado com abertura de matrícula (nº 10.000). Posteriormente, o título que tinha prenotação com prioridade retornou, tendo sido registrado na matrícula aberta com o nº 10.005.

R – O princípio da prioridade e da preferência vale em relação a títulos contraditórios, ou constitutivos de direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Isto significa que, enquanto pendente um título com prioridade válida, nenhum outro título de qualquer natureza, relacionado com o mesmo

IRIB RESPONDE

imóvel, poderá ser registrado. A prenotação assegura a prioridade ao referido título. Mas, em relação aos demais títulos apresentados e prenotados no mesmo dia não há que se cogitar de prioridade. Assim, se dez títulos são apresentados no mesmo dia, prenotados todos, e se verifica que o primeiro deles não pode ser registrado, isto não significa que os demais desde que não relativos ao mesmo imóvel do título prenotado em primeiro lugar, devam ficar paralisados, ainda que com condições de registro, aguardando que o primeiro título ou satisfaça as exigências ou veja cancelada sua prenotação.

Doação com encargo

R – A doação com encargo é registrada. O não cumprimento do encargo não é problema registrário, mas envolve doador e donatário. O Oficial não pode objetar se o donatário cumpriu ou não o encargo para transmitir o imóvel, salvo, é evidente, quando existe a cláusula de inalienabilidade. Se a doação do imóvel foi para a instalação de uma indústria e esta empresa se extinguiu, nada impede a transferência do imóvel aos sócios (por escritura pública). À Prefeitura, eventualmente, cabe promover a ação de rescisão da doação.

Penhora. Prazo decadencial?

R – Não há prazo decadencial para a penhora. Cabe ao proprietário do imóvel, a qualquer momento, obter mandado judicial (observar que para o cancelamento deve ser apresentado mandado, do qual conste a decisão e a data em que cessou a possibilidade de recurso – arts. 250, I e 259, da Lei de Registros Públicos). Com o mandado judicial se cancela a penhora. Sem o mandado não se pode fazer o cancelamento.

Cancelamento de hipoteca

R – A hipoteca só pode ser cancelada a requerimento de um interessado, instruído de prova de quitação, ou em cumprimento a mandado judicial. Falecendo o credor hipotecário, pode o inventariante, comprovando essa condição, fornecer a quitação. Podem os herdeiros, igualmente, desde que comprovem essa condição, dar quitação. Tudo pode ser feito administrativamente. Na impossibilidade de se obter a prova particular para o cancelamento, ele poderá ser feito na via jurisdicional (não restará outra alternativa).

Loteamento. Condôminos proprietários de parcelas diferentes.

R – O loteamento pode e deve ser registrado em nome dos condôminos. A rigor, o loteamento não é registrado em nome de ninguém, porque o que se registra é o loteamento.

Sendo registrado o loteamento, o que se tem: "x" lotes, de propriedade de "y" condôminos.

Isto significa que em cada lote há um condômino do Código Civil, cuja extinção só se faz a partir de escritura pública de permuta de partes ideais. Isto porque a divisão, que é o que sempre se pretende, não é critério jurídico, mas matemático. Tem-se um todo e ele é dividido. Tem-se, como conseqüência, as partes. No caso de vários imóveis, não se pode falar em divisão porque qualquer que seja a operação os imóveis continuam a existir, o que significa que não houve divisão. O Superior Tribunal de Justiça e o

Conselho Superior da Magistratura decidiram que, no caso, a extinção do condomínio se opera pela permuta de partes ideais, que é tributável. Pouco importa a condição social dos proprietários. O conceito de divisão é simples: divide-se o todo e tem-se, como resultado, imóveis. No caso, o que se tem é um loteamento a ser registrado, com a conseqüente pretensão de extinção do condomínio. E essa extinção só se opera pela permuta de partes ideais, tributável, portanto.

Servidão. Instrumento particular.

R – Os direitos reais na coisa alheia só se constituem, fora dos casos expressamente previstos em lei (hipoteca, dentro do SFH, e alienação fiduciária em benefício de pessoa física), por escritura pública, de acordo com o art. 134 do Código Civil. A União e suas autarquias podem, entretanto, se valer do livro de notas criado por lei especial no Departamento de Patrimônio da União. Esse livro tem a finalidade de formalizar escrituras públicas, em que sejam partes a União e suas autarquias. Mas no caso, conforme minuta remetida, trata-se de instrumento particular, que não pode ser aceito.

Dispensa da CND do INSS. Pessoa física.

R – Quando a pessoa física aliena ou onera bem imóvel, se declarar, sob as penas da lei, não ser produtora rural e não comercializar a produção, não sendo empregadora, está dispensada da apresentação do CND do INSS. Se o imóvel estiver gravado com hipoteca conseqüente de cédula de crédito, a alienação não pode ser feita sem a expressa anuência do credor hipotecário.

Mandado judicial. Cancelamento de registro e registro de carta de arrematação.

R – O mandado ordenando o cancelamento de registro para permitir o registro de carta de arrematação só poderá e deverá ser cumprido se dele constar, expressamente, que a ordem de cancelamento, a decisão que assim foi proferida, ficou irrecorrida. Não se fala em trânsito em julgado porque o que transita em julgado é apenas a sentença de mérito e, no caso, trata-se de decisão interlocutória. Curioso é que, tendo havido recurso com remessa dos autos ao Tribunal, ainda assim se expeça o mandado. Onde está o despacho que ordenou agora o cancelamento? Em que processo, se o original foi para o Tribunal? Entretanto, se houver mandado, dele constando que a decisão que ordenou o cancelamento não foi objeto de recurso, não restará ao Oficial senão cumprir o mandado, registrando, em seguida, a carta, se ela estiver em ordem.

Incomunicabilidade. Sub-rogação.

R – A sub-rogação de incomunicabilidade prevista no Código Civil pode e deve ser aceita, desde que, além de se consignar na escritura da aquisição do novo bem, dois requisitos estejam presentes: a) o outro cônjuge comparece e reconhece a sub-rogação; b) juntamente com a escritura é apresentada a prova de que, efetivamente, em curto prazo anterior, foi feita a venda de bem que era do domínio exclusivo do cônjuge que pretende transportar para a nova aquisição o domínio

IRIB RESPONDE

exclusivo. É indispensável, qualquer que seja o regime de bens, que o cônjuge compareça aos atos de alienação ou oneração. Havendo separação e ocorrendo a incomunicabilidade do bem, basta a averbação da alteração do estado civil.

Desmembramento. Abertura de matrículas.

P – Ao adquirir uma propriedade rural com 600 hectares, Pedro quer receber uma escritura com 3 glebas de 200 hectares cada uma.

R – O imóvel rural só pode ser desmembrado, com abertura de matrículas distintas, quando vendido em partes, para pessoas físicas ou jurídicas diferentes. Uma pessoa, proprietária de 1000 hectares não pode requerer a abertura de 10 matrículas, de 100 hectares cada uma. Embora não expressamente consignada a proibição em texto de lei, ela decorre de toda a estrutura do Estatuto da Terra. O que Pedro quer não pode ser feito, salvo se ele adquirir, por três escrituras diferentes, 200 hectares em cada uma delas.

Retificação. Divergência de área. Intervenção judicial.

P - Título retificatório expedido pelo Incra, para imóveis situados em faixa de fronteira, detalhando imóveis de forma diferente da descrição que consta do Registro de Imóveis, ou com divergência de aérea.

R – O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos (art. 252 da Lei de Registros Públicos). As alterações, retificações de registro, nos termos do art. 860 do Código Civil, e de acordo com o art. 213, § 2º da Lei de Registros Públicos, desde que se refiram às medidas perimetrais, confrontantes ou aérea, só podem ser introduzidas na matrícula (ou na transcrição) por determinação judicial. Se o Incra errou na descrição, cabe a ele ir a Juízo e solicitar a retificação.

Execução. Reclamação trabalhista. Divergência.

P – Em procedimento de execução de reclamação trabalhista foi levado à praça o imóvel por inteiro e a carta expedida diz respeito apenas a uma fração ideal do imóvel.

R – Eventual divergência entre o que foi praceado e o que foi arrematado e a carta expedida não é problema registrário. O Oficial registra a carta como se apresenta, se ela preencher os requisitos legais. Eventual erro em sua expedição é questão processual.

Carta de Arrematação. Justiça do Trabalho.

P – Em carta de arrematação expedida pela Justiça do Trabalho questiona-se se deverá ser feita a exigência de cumprimento das Normas da Corregedoria Geral da Justiça.

R – O Poder Judiciário do Estado tem o poder-dever de fixar orientação e normas para os registradores, segundo a Lei 8.935/94. Mas, determinadas normas não podem ser impostas ao Poder Judiciário Federal (Justiça do Trabalho) e Justiça Federal. No caso concreto, a Justiça Federal e do Trabalho não estão subordinadas às Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado. Ademais, os Regulamentos da Previdência Social estabelecem que estão dispensadas da comprovação de existência ou não de débitos para com o INSS e Receita, as cartas de arrematação, porque, embora não conste de tal regulamento, os créditos desses órgãos se sub-rogam no preço da arrematação.

IRIB RESPONDE

Mandado. Imóvel rural seccionado por rodovia.

P – Mandado em que imóvel rural cortado por estrada está descrito apenas como um único imóvel.

R – O fundamento para a devolução do mandado é o princípio da unitariedade da matrícula, segundo o qual cada imóvel deve corresponder a uma única matrícula e em cada matrícula não se pode inscrever mais de um imóvel. Ora, se um imóvel é dividido em duas ou mais partes, por força de rodovia, que é bem público de uso comum (ou ferrovia, que embora particular é de propriedade de terceiro) não é ele um único imóvel, porque a secção (corte) o transformou em duas partes, dois imóveis.

Concubinato. Direito à meação.

P – Consta em uma matrícula que o proprietário, varão, é desquitado. É apresentado a registro um formal de partilha expedido nos autos do inventário dos bens deixados por uma mulher, que teria sido sua concubina.

R – A legislação vigente, assim como a jurisprudência, consagra, aceita e regra o concubinato e os direitos da concubina, estabelecendo-se, anteriormente, o direito à meação pela sociedade de fato. Assim, nada impede que seja feito o registro do formal de partilha, consignando-se que, "R...../M.....Por força do formal de partilha expedido em tal data, por tal Juízo, nos autos do inventário (ou arrolamento) dos bens deixados por morte de ..... (nome da inventariada), que segundo consta do processo era companheira do proprietário João, o imóvel desta matrícula foi partilhado na proporção de metade ideal para João (já qualificado) e para os filhos X, Y e Z (qualificar todos), a outra metade ideal, recebendo cada um 16.66666% do imóvel desta matrícula, pelo valor de R$....."

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 Coelhol-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 Albuquer-que-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, Nélson 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.

Boletim do IRIB

NOVEMBRO DE 2000 – Nº 282

Diretor responsável
Lincoln Bueno Alves

Redação:
João Baptista Galhardo

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

Editor:
Sérgio Jacomino
jacomino@registral.com.br

Jornalista Responsável:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Editoração Eletrônica:
Editorial Press

Impressão e Acabamento:
Corprint

Fotos:
Carlos Petelinkar

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar – conjs. 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.