

## Glaci Maria Costi: homenagem a uma grande registradora, querida amiga e cidadã exemplar.



Última apresentação em público: I Congresso Brasileiro de Direito Notarial e de Registro, novembro/99.

**L**amentamos profundamente o falecimento da nossa colega Glaci Maria Costi, ocorrido no último dia 5 de janeiro, em Nova York, Estados Unidos.

Glaci Maria Costi, Registradora da 1<sup>a</sup> Zona do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre, RS, sócia fundadora do Irib, lutou sempre pelas causas e interesses da classe com empenho e dedicação. Participou de vários congressos realizados pelo Instituto, contribuindo com valiosos estudos na área do direito registral imobiliário brasileiro.

No IV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado na cidade de Porto Alegre, RS, de 26 de setembro a 1<sup>o</sup> de outubro de 1977, presidiu a Segunda Comissão de Estudos, que teve como tema "Incorporação e Condomínio". Na Sessão Plenária de conclusão das comissões desse Encontro foram aprovadas diversas moções apresentadas pela registradora Glaci Maria Costi.

Em 1984, no XI Encontro (1 a 6 de setembro, em Brasília), foi Secretária do Seminário sobre Temas Urbanos e Rurais. No XIV Encontro (19 a 24/10/1987, em Foz do Iguaçu, PR), assumiu o cargo de Presidente da Primeira Grande Comissão de Estudos, tendo como tema "Do *Leasing* Imobiliário e do Direito de Superfície no Registro Imobiliário".

Durante o I Congresso Brasileiro de Direito Notarial e de Registro, realizado pela Anoreg-RJ e Anoreg-BR (Rio de Janeiro, 17 a 19/11/1999), apresentou excelente palestra sobre o tema "Tutela dos Direitos Civis do Cidadão – Incorporação Imobiliária", do qual tivemos a honra de participar, juntamente com o registrador João Baptista Galhardo, Diretor do Irib. (*Boletim do Irib* 272, pgs. 2/8)

Compôs a delegação brasileira que participou do III Congresso Internacional de Derecho Registral, realizado em 2 de novembro de 1977, em San Juan, Porto Rico e expôs com grande desenvoltura os detalhes da legislação brasileira que regula os condomínios e as incorporações.

Nos trabalhos da Constituinte Federal, em 1988, participou, como membro efetivo, da Comissão Ministerial presidida pelo constitucionalista mineiro, Professor Raul Machado Horta, juntamente com os colegas Carlos Fernando Westphalen Santos, ex-presidente do Irib, João Marques, do Registro de Imóveis de Contagem, MG, Eugênio

### Veja nesta edição

#### Opinião

- ▶ Uma crítica ao sistema registral do Brasil e a resposta do registrador brasileiro. Página 2.
- ▶ Lavratura/registro. Comparação de custos com outros países. Comparação entre litígios provocados por escritura pública e contrato particular. Página 5.

#### Entrevista

- ▶ *Boletim do Irib* entrevista o Dr. Hélio Lobo Junior. Tema: Lei federal 10.169/2000. Página 12.

#### Notícias do nosso Site

- ▶ Confira as últimas inserções. Página 16.

#### Tribunais Superiores

- ▶ ITBI e IPTU: inconstitucionalidade das alíquotas progressivas. Página 18.

#### IRIB Responde

- ▶ Desapropriação de partes de imóveis; venda de parte de imóvel; troca do objeto de *c/v*; incorporação de uma empresa por outra; doação e muito mais. Página 25.

Klein Dutra, do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG e Dr. Gilberto Valente da Silva, Assessor Jurídico do Irib.

Sentimos profundamente a perda de uma grande mulher, dedicada, inteligente e dotada de grande capacidade jurídica, cujo trabalho esteve sempre voltado para a bus-

ca do profissionalismo e aprimoramento dos registradores brasileiros.

Com sabedoria e entusiasmo conduziu brilhantemente suas atividades registrais, tornando-se modelo e inspiração para muitos registradores. Seu trabalho ímpar, sua luta incansável, sua dedicação e seu carinho certamente deixarão marcas indelével-

veis no coração de todos aqueles que tiveram o privilégio de conhecer e conviver com Glaci Maria Costi. Ela jamais será esquecida pelos registradores brasileiros

Lincoln Bueno Alves  
Presidente

## Opinião

# “Modelos” para a modernização dos registros

Leia com atenção estes dois artigos. O primeiro – *A modernização do registro público* – foi publicado em órgão de comunicação de setor empresarial envolvido com a questão imobiliária e da construção civil, propondo o que seria uma modernização dos serviços notariais e registrais brasileiros; o segundo – *Um certo país da África* – responde aos argumentos desenvolvidos no primeiro texto.

## A Modernização do Registro Público

O sistema *registral*, em uso no Brasil, é bastante deficiente, tanto que o mesmo foi abandonado no resto do mundo, e hoje só é utilizado no Brasil e num país da África.

Como o sistema funciona em outros países :

*Estados Unidos da América* – As escrituras são confeccionadas por advogados, que realizam um curso de especialização, montam seus escritórios e atendem pessoalmente aos interessados; e o *registro* é feito na Prefeitura, que já possui outros registros de controle e cobrança de impostos, cuja base de dados é a mesma.

*Argentina/Espanha* – o *arquivo* de dados é feito em órgão público, e o atendimento ao público para efetuar os *registros* é efetuado por cartórios particulares, mas sem exclusividade de área, circunscrição ou zona.

*Canadá* – Não existe Cartório de Notas para confeccionar *escritura*, os próprios interessados se dirigem ao *registro de imóveis* e requerem a transferência do imóvel, num formulário padrão e na presença do registrador público.

No mundo inteiro, menos no Bra-

sil e mais 1 ou 2 países, não existem *cartórios de distribuição extrajudicial* para nenhum tipo de *registro civil*.

Muitos estudiosos sugerem a adoção de um sistema semelhante ao *argentino-espanhol*, em que o *arquivo* e a sua manipulação esteja nas mãos de órgão estatal. Assim teríamos um efetivo controle de nascimentos, óbitos, casamentos, divórcios, titularidade dos imóveis, titularidade das pessoas jurídicas, etc.

Desta forma os *ofícios registrais* não seriam “donos” de uma base territorial com exclusividade. E seria adotada a existência de *ofícios registrais* tanto privados como públicos, concomitantemente, permitindo o cumprimento das leis que beneficiam pessoas carentes.

Sugerem a confecção de atos notariais, por todos os profissionais habilitados legalmente, sem concurso, gerando concorrência e qualidade.

Sugerem a *extinção* e a proibição de *ofícios de distribuição extrajudicial*, para qualquer área. Não

trazem nenhum benefício, geram mais despesas, aumentam a burocracia e o tempo despendido, e premiam os *ofícios* ineficientes.

Sugerem que sejam mantidos os *ofícios registrais* na sua forma de delegação do serviço público, para contrabalançar a centralização dos arquivos públicos, mas criando alguns *ofícios registrais* públicos.

Em resumo :

1) Arquivo dos Registros em órgão público, centralizado e único.

2) Estes arquivos englobariam a área territorial de cada Estado e do Distrito Federal.

3) Os usuários teriam o direito de livre escolha do *Ofício Registral* mais acessível e eficiente.

4) Cada *Ofício* para processar/atender os devidos registros, trocaria informações e registros com o *arquivo de registros públicos*.

5) Esta centralização seria para todos os registros. Imóveis, Casamentos, Óbitos, etc.

6) *Extinção* e proibição de *Ofícios* (Cartórios) de Distribuição.

## Um certo país da África

Sérgio Jacomino

O artigo acima foi publicado em órgão que representa importante segmento profissional envolvido com a problemática imobiliária e da construção civil.

Recebi o texto meio a contragosto, enviado por um amigo que não integra a categoria de notários e registradores, mas acompanha com interesse o desenvolvimento de propostas para modernização dos serviços notariais e registrais brasileiros.

No e-mail enviado, havia o desafio para reptação dos argumentos expendidos pelo articulista.

Que artigo! E que articulista!

Numa síntese pra lá de apertada, simplesmente não deixou pedra sobre pedra que não tenha sido derrubada... Sua volúpia destruidora não poupou o edifício da fé-pública. Nem daqui, nem de certo "país da África"...

Fiquei pensando não tanto no que o artigo expressa, como caudal irresistível de idéias inúteis, mas no que o seu cometimento lítero-corporativo omite - ou tenta omitir: igualando-nos a certo "país da África", deixa antever um sestroso preconceito cultural-racial, estabelecendo paralelos que não são lá muito lisonjeiros. Nem com os habitantes de um certo "país da África". Nem com nós outros, brasileiros.

É preciso responder, logo pensei, pois se há articulistas, há leitores, certo?

"Nem sempre, meu velho!" - assegura-me experiente amigo e editor. Encarregado de editar um hebdomadário dirigido a certa categoria profissional, afiança-me que seus assinantes não lêem os seus periódicos, embora o número de subscritores do jornal tenha aumentado a cada ano. "É mais um desses paradoxos", sentencia, "como eunucos que não se procriam, mas se reproduzem"!

Eu, do lado de cá, ponho a minha barba de molho. *Yo no creo en lectores, pero que los hay, los hay...*

Dizia o nosso articulista, em cuidada carta enviada ao amigo, que levava cinco anos de sua preciosa vida refletindo sobre o "dilema cartorial".

Que espanto! Levou um lustro para chegar à convicção do acerto de suas opiniões. Fico só imaginando do que seria capaz falando de improviso!

Mas a mente caleidoscópica do nosso articulista cuidou de baralhar os conceitos, confundiu as especialidades e de quebra provocou boas gargalhadas neste final de tarde cacete!

Peço vênia aos assinantes (em ascensão) deste *Boletim* para dirigir algumas poucas palavras ao amigo curioso, rogando escusas pela peroração pseudo-técnica e cultural.

### Só "um sistema semelhante ao argentino-espanhol para o Brasil"

Os sistemas a que alude o articulista são dissímeis - salvo nos postulados teóricos, ambos fulcrados na generosa fonte do direito hipotecários espanhol.

O sistema espanhol é idêntico ao brasileiro, inclusive funcionando com registradores não integrados na administração pública. Tanto lá como aqui, trata-se de profissionais do direito que recebem a delegação diretamente do Estado. Exercem privativamente uma atividade pública. Não existe, como sugere o misivista, um órgão centralizado, uma *nomenclatura* registral. Os registros, por uma razão lógica - que mais poderia querer nosso articulista? - organizam-se por circunscrições. Os sistemas não se distinguem neste aspecto. Unicamente, que os próprios registradores organizam a publicidade de maneira a possibilitar o acesso de qualquer parte do território nacional - e segundo nos afiançam os hipotecaristas presentes no

nosso Congresso - de qualquer parte do planeta, via *Internet*.

O sistema espanhol, em contraste com o brasileiro, apresenta alguma distinção. Sim, há uma diferença! Aqui vamos encontrar um *plus* na valoração que se confere ao ato de registro - isso por mais paradoxal que possa parecer. Por estas plagas, a inscrição ostenta o caráter *constitutivo* do direito real, diferentemente do espanhol, que em regra é *meramente* declarativo.

Mas os efeitos do registro na Espanha, para azar da sociedade brasileira, são muito mais importantes. Não por razões de ordem técnica ou jurídica - que nisto nos equiparamos, seja em virtude de um código civil valioso, seja em virtude de um regulamento de registro bastante adequado às nossas contingências socioculturais. Simplesmente, dá-se que a sociedade espanhola respeita os registros públicos, neles enxerga um bem social. Os tribunais atuam ativamente na salvaguarda dos conteúdos do registro e do que estes publicam. A força dos registros encontra amparo no Poder Judiciário. E mesmo a administração pública reconhece e valoriza os efeitos saneadores e preventivos dos registros de segurança jurídica.

Enfim, de forma racional - que mais poderia querer o nosso articulista? - investe-se na valorização da profilaxia, não de mecanismos curativos da patologia das relações jurídicas, em grande parte previsíveis.

O nosso articulista parece ser versado na história do direito hipotecário argentino. Saberá, com certeza, que depois do advento do Código Civil, a Lei 1276, de 21 de maio de 1879, criou, para a província de Buenos Aires, o primeiro registro integral de bens imóveis - *Registro de Propiedad, Embargos e Inhibiciones*.

Criado em lei, contudo, os objetivos não se concretizariam. Foi extremamente difícil encontrar, àquela época, pessoas capazes de

levar esses registros com profissionalismo e competência... (redargüiria ainda recentemente García Coni - "dificuldade não de todo superada...").

Parecia estar se cumprindo, assim, o vaticínio de Vélez Sarsfield nos comentários ao título XIV, Livro III do Código civil argentino que verberava com a dificuldade existente à sua época para "*encontrar personas capaces de llevar esos registros*".

O marco legal de referência sempre foi o sistema hipotecário espanhol, já nos albores deste século um fecundo, porém prolixo, sistema, na avaliação algo desolada do mesmo Sarsfield: "para dar cumplimiento a leys de esa importancia, se han dictado los reglamentos más prolijos, se ha hecho un verdadero código del que nascerán más cuestiones que las que por esas leys y reglamentos se han querido evitar. Basta ver la ley hipotecaria de España, los reglamentos que la acompañan, las explicaciones y comentarios que lleva, para comprender las dificultades a que dará ocasión todos los días". (*apud* Américo Atilio Cornejo, *Derecho Registral*, Astrea, 1994, p. VII)

Em meio a essas dificuldades, haveria de surgir, enfim, o registro predial de Buenos Aires... em La Plata! "O maior do mundo"! , na expressão do tratadista argentino (Raúl R. García Coni, *Registración Inmobiliaria Argentina*, Depalma, 1983, p. 120).

Logo depois, em 1881, pela Lei 1144, foi criado em Buenos Aires um registro substitutivo, com características paraestatais, sendo seu primeiro diretor Roque Sáenz Peña. Lamentavelmente, logo o registro de Buenos Aires foi "oficializado", e o foi - pasmem! - como meio para se obter fundos para a construção do Palácio dos Tribunais...

Aliás, essa expressão equívoca - "oficialização" - acabou trasladada para cá, fez certa fortuna e serviu de calço para os detratores do registro predial e notarias brasileiros.

Até nisso macaqueando soluções argentinas. Expressão desde sempre estúpida, foi criticada por um notável cearense, Professor Cláudio Martins, que registra: "de *burocratização*, na verdade, é que se trata, não de *oficialização*, pois oficiais já são [os serviços, *of course*]".

Na verdade, depois de estatizado o serviço registral argentino - para cumprir tão nobres objetivos, como se viu -, acham-se os operadores do direito, e a própria sociedade, em busca de meios mais racionais e menos custosos para prestação desse serviço público essencial. Assim, na voz autorizada de García Coni, "o Poder Executivo nacional reitera seu propósito de entregar à atividade privada algumas tarefas atípicas que tanto têm contribuído para a sua hipertrofia burocrática". E continua (em espanhol, especialmente para o nosso articulista): "Ojalá se concreten tan buenas y reclamadas intenciones y se logre un adecuado redimensionamiento del frondoso aparato estatal, cuyas prestaciones resultan demasiado caras".

García Coni chega a sugerir, com clareza palmar, que "dada sua madurez institucional - que supera o se aproxima a una centuria - hay por lo menos dos colegios notariales del país que pueden asumir en plenitud la regencia de los registros inmobiliarios correspondientes a sua demarcación. Son ellos el de la Capital Federal y el de la provincia de Buenos Aires, que actualmente administran más del cincuenta por ciento de los recursos con que se desenvuelven en los mencionados distritos los correspondientes registros, en los cuales el ochenta por ciento de la documentación que se procesa tiene génesis notarial." (*op. cit.*, p. 122).

Sabemos da pouca aptidão para o Estado gerir atividades que se não acham na órbita estrita de suas atribuições essenciais. Assim, na experiência argentina, deu-se o que todos os puristas temiam: um serviço estatizado subsidiado por uma entidade privada! Sim, por assembléia

de 8 de maio de 1962, o Colégio de Escrivães de Buenos Aires obteve autorização de seus membros, notários, para tomar a seu cargo a condução do registro predial. Em 1966, autorizado pela Lei 17050, o tal Colégio ofereceu e mantém apoio técnico e financeiro ao registro imobiliário da jurisdição respectiva. Qualquer coincidência com o registro civil brasileiro é pura semelhança...

Em suma, compreende-se qual a razão de se qualificar o sistema argentino (e agora o brasileiro) de um verdadeiro fideicomisso...

Eu próprio tenho visitado registros prediais estatizados nessas minhas andanças latinas. À parte o elevado nível dos profissionais envolvidos, funcionam às expensas ou com a colaboração indispensável de notários. Aqui mesmo, no Brasil, temos experiências bastante eloqüentes de como a estatização dos serviços notariais e registrais transformou-os numa verdadeira barafunda.

O sistema argentino, como se vê, não deve ser tido por nós como modelo paradigmático. Não só pelas confessadas deficiências, mas principalmente porque o registro predial de um país, assim como sua culinária, não deve ser o resultado de um furioso experimentalismo inconseqüente. O resultado pode ser impalatável!

Para se chegar, assim, depois de quinquenal reflexão, à convicção do acerto da "adoção de um sistema semelhante ao argentino-espanhol" para o Brasil, é preciso muita imaginação. Como o Barão de Münchhausen, foi preciso conceber um modelo com base num exemplo inexistente! E ele conseguiu, o nosso articulista.

Querido amigo, cujo nome não declino, o artigo compõe-se de um conjunto espantoso de toleimas. Bem visto, trata-se de um amontoado de irrelevâncias, falsidades históricas, ignorância ativa, e certo rancor que mobiliza nosso querido articulista, como um Quixote às avessas, a afrontar realidades concretas que insiste em não enxergar.

## O que é a atividade notarial

Paulo Roberto G. Ferreira,  
26º Tabelião de Notas de São Paulo

O notário, ou tabelião, é o profissional do direito, dotado de fé pública pelo Estado, a quem é delegado o exercício da atividade notarial. Formaliza atos jurídicos de interesse das partes, como uma compra e venda, e ao mesmo tempo, auxilia o Estado no cumprimento das leis e fiscalização dos impostos.

As vantagens da intervenção notarial são as seguintes:

1. O notário orienta as partes de forma imparcial, aconselhando-as e prevenindo-as das conseqüências das decisões que vão tomar e dos negócios que vão realizar;
2. Nesse papel, o notário aclara as circunstâncias e conteúdo dos contratos;
3. São evitadas nulidades e falsidades, pois intervéem um técnico qualificado, um fiscal da lei;
4. Os atos que formaliza têm pleno valor probatório e força executiva, sem qualquer outra formalidade, o que acelera e barateia o custo da Justiça;
5. Os documentos ficam conservados em segurança, com possibilidade de fácil e fiel reprodução futura;
6. Seus atos servem de meio para alcançar uma publicidade reconhecível por terceiros;
7. O notário é responsável pela redação e legalidade dos documentos que lavra. Provocada a nulidade da escritura, responderá pelas perdas e danos que causar;
8. Finalmente, o notário é um eficaz e responsável fiscal das leis e dos tributos devidos ao Estado, sem qualquer custo para a Fazenda.

Em resumo, a atuação notarial dá segurança jurídica e auxilia na paz social.

As desvantagens da contratação privada são as seguintes:

1. É muitas vezes redigida por pessoas que não são peritas, provocando nulidades;
2. Se o documento se extravia, não há possibilidade de obter cópias;
3. Em caso de nulidade, não há responsável para a indenização das perdas e danos;
4. Não constitui documento com pleno valor probatório, nem força executiva;
5. Geralmente, as cláusulas do contrato são redigidas de modo a favorecer a parte mais poderosa ou rica, com cláusulas muitas vezes abusivas ou nulas;
6. Por tudo isso, geram ações judiciais.

### O Brasil é o país dos cartórios?

Sim, assim como mais de 100 países do globo terrestre. Países como França, Canadá, Alemanha, Itália, Japão, Áustria, Albânia, Camarões, Hungria, Indonésia, Lituânia, Rússia, Senegal, Turquia e a China, só para citar alguns.

O que têm os países que não tem cartórios? Têm os mesmos serviços notariais e registrais prestados, apenas que por entes públicos ou empresas privadas. Os EUA, por exemplo, tem notários como profissionais liberais e registradores como entes públicos. Via de regra, pois lá o sistema varia dependendo do Estado.

Peguemos os Estados Unidos, pois este país é referencial de competência mundial. Lá, os negócios imobiliários podem ser feitos livremente. Na prática, como o mercado se protege?

De duas maneiras: em primeiro lugar, intervém o "escrow", um profissional que, a exemplo do notário é um terceiro imparcial, que recebe a documentação do vendedor e o dinheiro do comprador. Estando tudo de acordo, faz a escritura.

Depois, a segurança plena do negócio se complementa com o seguro. O adquirente que quer se resguardar de prejuízos na aquisição, contrata um seguro de risco pelo valor do bem. Este seguro pode proteger o comprador ou o credor hipotecário contra riscos do título.

Finalmente, a exemplo daqui, o registro é feito no County Recorder.

### O "Custo Brasil"

Abaixo, apresento um quadro comparativo de preços da segurança jurídica nos dois países, Brasil e EUA. Excluí o preço da corretagem, pois é semelhante: lá se cobra 6%, podendo ser negociada para 5%, no mínimo. A comparação foi feita com base nos indicadores de duas grandes cidades: no Brasil, São Paulo, e nos EUA, San Francisco, Califórnia. Os números demonstram que o preço da segurança jurídica, no Brasil, é muito inferior aos padrões norte-americanos. Por outro lado, a carga tributária brasileira é muito superior à dos EUA, apesar dos impostos terem sido calculados com o tributo da cidade de San Francisco, cujas alíquotas são o dobro ou mais em relação a outras cidades.

**Em São Paulo:**

Valor do Imóvel	Notário (R\$)	%	Registro (R\$)	%	Tributos Agregados (R\$)	Imposto (ITBI) (R\$)	% (*)	Total (R\$)
25.000	361,20	25,93	243,42	17,47	288,07	500,00	56,58	1.392,69
50.000	541,90	22,54	377,81	15,71	483,70	1.000,00	61,73	2.403,41
100.000	865,10	20,89	536,71	12,96	737,63	2.000,00	66,13	4.139,44
200.000	960,20	14,94	628,54	9,78	835,68	4.000,00	75,27	6.424,42
500.000	1.169,30	8,97	818,67	6,28	1.045,45	10.000,00	84,74	13.033,42
1.000.000	1.660,80	6,76	1.210,00	5,33	1.561,69	20.000,00	87,89	24.532,49
2.000.000	2.463,80	5,56	2.293,20	4,82	2.593,64	40.000,00	89,61	47.530,64

**Nota:** Os percentuais são calculados sobre o preço total da formalização jurídica e impostos devidos (coluna da direita).  
 (\*) – Somadas as colunas tributos e imposto (ITBI).

**Em São Francisco:**

Valor do Imóvel	Escrows (R\$)	%	Seguro (R\$)	%	Imposto (R\$)	% (*)	Total (R\$)
25.000	2.000,00	73,4	500,00	18,3	225,00	8,3	2.725,00
50.000	2.000,00	58,0	1.000,00	29,0	450,00	13,0	3.450,00
100.000	4.000,00	58,0	2.000,00	29,0	900,00	13,0	6.900,00
200.000	4.000,00	41,0	4.000,00	41,0	1.800,00	18,0	9.800,00
500.000	4.000,00	35,6	5.000,00	44,4	2.250,00	20,0	11.250,00
1.000.000	6.000,00	29,0	10.000,00	49,0	4.500,00	22,0	20.500,00
2.000.000	6.000,00	17,0	20.000,00	57,0	9.000,00	26,0	35.000,00

**Observações:** Nos EUA, os preços são “livremente” pactuados. Os valores aplicados acima são estimativos. “Escrows” não cobram menos de US\$ 1.000,00 e raramente passam de US\$ 3.000,00 por operação. O seguro foi calculado à razão de 1% sobre o valor do negócio. As informações foram prestadas pelo Prof. Jim Straw, que leciona Direito Imobiliário na JFK University, Califórnia.

**Num quadro comparativo:**

Valor do Imóvel (R\$)	Brasil		EUA		Tributos (%)	
	Notário+Regist.	%	Escrow+Seg.	%	Brasil	EUA
25.000	604,62	43,40	2.500,00	91,7	56,58	8,3
50.000	919,71	38,27	3.000,00	87,0	61,73	13,0
100.000	1.401,81	33,87	6.000,00	87,0	66,13	13,0
200.000	1.588,74	24,73	8.000,00	82,0	75,27	18,0
500.000	1.987,97	15,26	9.000,00	80,0	84,74	20,0
1.000.000	2.970,80	12,11	16.000,00	78,0	87,89	22,0
2.000.000	4.937,00	10,39	26.000,00	74,0	89,61	26,0

**Nota:** Os percentuais são relativos à participação do custo de segurança jurídica nos respectivos países. O percentual de tributos, idem.

**O preço do negócio imobiliário**

Podemos, para ter uma visão completa do preço do negócio imobiliário, comparar os custos também da corretagem imobiliária, vez que os profissionais e empresas que intermediam os negócios são indiretamente responsabilizados por sua lei regulamentadora (Lei 6.530/78, art. 20, I) pelos prejuízos que, por dolo ou culpa, causem aos interes-

ses que lhe forem confiados. Verificando a totalidade dos custos incidentes sobre o negócio – não só os custos notariais e registrais, podemos também colocar em perspectiva percentual, a influência de cada um deles no custo da construção civil e da sociedade brasileira.

Na tabela abaixo, a proporção percentual de custo frente ao valor do negócio jurídico efetuado.

Valor do Imóvel	Notário+Registro	%	Corretagem	%	Tributos	%
25.000	604,62	2,42	1.500,00	6,0	788,07	3,15
50.000	919,71	1,84	3.000,00	6,0	1.483,70	2,97
100.000	1.401,81	1,40	6.000,00	6,0	2.737,63	2,74
200.000	1.588,74	0,79	12.000,00	6,0	4.835,68	2,42
500.000	1.987,97	0,40	30.000,00	6,0	11.045,45	2,21
1.000.000	2.970,80	0,30	60.000,00	6,0	21.561,69	2,16
2.000.000	4.937,00	0,25	120.000,00	6,0	42.593,64	2,13

Vemos que o acréscimo no preço do bem é de 11,57% para a primeira faixa, reduzindo-se para 8,38% na última faixa, do imóvel de maior preço.

Na primeira faixa, o corretor recebeu 148% mais que o tabelião e o registrador juntos! Na última faixa, o corretor recebeu 2.330% mais que o tabelião e o registrador juntos.

Ganha demais o corretor? Eu creio que não. O corretor é indispensável no mercado imobiliário e recebe adequada remuneração à importância de seu trabalho.

A tabela mostra, contudo, uma distorção. O notário e o registrador, profissionais que formalizam o ato e o registram, conferindo-lhe plena validade e eficácia legal e, sobretudo, respondendo pessoalmente pelos danos que eles, ou seus prepostos, causem a terceiros na prática profissional, têm remuneração que não condiz com esta carga de responsabilidade e é muitíssimo inferior a outros profissionais de igual importância.

**Pesquisa jurisprudencial**

Fiz uma pesquisa a respeito da existência de ações sobre contratos particulares e escrituras públicas. Minha intenção é demonstrar o potencial de litigiosidade dos contratos particulares.

Inicialmente, uma ressalva: esta é uma pesquisa meramente quantitativa. Há distorções resultantes da falta de leitura dos acórdãos. Por exemplo: várias ações a respeito de escritura pública não se originam de problemas do ato ou erro imputável ao tabelião. Havia muitos litígios que eram a respeito de comissões de corretagem ou da recusa em outorgar a escritura pública. Como é uma distorção que desfavorece meu argumento, decidi assumir o risco.

A pesquisa envolve ações no STF, STJ e nos Tribunais de Justiça de São Paulo e Rio Grande do Sul. Vamos aos números:

**STF – Supremo Tribunal Federal**

Tipo de ação	Quantidade	Percentual
Promessa/Compromisso de C/V	1464	82,43%
Escritura pública de C/V	312	17,57%
Total	1776	100,0%

## STJ – Superior Tribunal de Justiça (1998-2000)

Tipo de ação	Quantidade	Percentual
Promessa/Compromisso de C/V	1543	83,58%
Escritura pública de C/V	303	16,41%
Total	1846	100,0%

Conclusão: a formalização do negócio por instrumento particular pode elevar em 500% a chance de litigar judicialmente, de acordo com causas que foram apreciadas pelo STF e STJ.

## TJSP – Tribunal de Justiça de São Paulo

Tipo de ação	Quantidade	Percentual
Promessa/Compromisso de C/V	2383	85,23%
Escritura pública de C/V	413	14,77%
Total	2.796	100,0%

Conclusão: a chance de litigar judicialmente no Tribunal de Justiça de São Paulo é 500% maior se o negócio for realizado por contrato particular.

## TJRS – Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (1998-2000)

Tipo de ação	Quantidade	Percentual
Promessa/Compromisso de C/V	511	76,27%
Escritura pública de C/V	159	23,73%
Total	670	100,0%

Conclusão: a chance de litigar judicialmente no Tribunal de Justiça do RS é 400% maior se o negócio for realizado por contrato particular.

## Conclusão

Este trabalho pretendeu ser um estudo preliminar sobre o custo da formalização jurídica no Brasil em comparação com os custos praticados nos EUA, onde o sistema de segurança não envolve o notário de tipo latino. Quis apresentar, também, números da jurisprudência assentada em alguns tribunais, que indicam uma maior litigiosidade do instrumento particular em comparação com a escritura pública.

É de ressaltar que a necessidade de regulamentar em todos os Estados e no Distrito Federal a Lei 10.169/2000, que trata de emolumentos, é oportunidade única para corrigir distorções de remuneração dos serviços notariais e registrais.

Além disso, é importante preparar a sociedade e as instituições notariais e registrais para uma atuação mais

dinâmica, condizente com as formas relacionais e negociais atuais. Notários e registradores devem operar uma mudança. Devem colocar os cartórios a serviço da construção civil e da sociedade, devem ser centros de assessoramento jurídico, sempre prontos a auxiliar, formalizando e registrando os atos e contratos do construtor, do loteador, do incorporador e das pessoas em geral.

É trabalho difícil que importa num aumento da responsabilidade. Mas, sem ele, o valor emocional dos serviços notariais e registrais, ou seja, aquele que transpõe a importância que as pessoas subjetivamente conferem a um produto ou serviço, será sempre desprezível. Sem este preparo, esta mudança, a sociedade querará sempre gastar o mínimo indispensável com estes serviços, ainda que exija deles responsabilidade e eficácia plena ■



# XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil

---

Foz do Iguaçu,  
Paraná — 17 a 21 de  
setembro/2001.

---

Todos os estudiosos do  
Direito Registral  
Imobiliário e  
colaboradores do Irib  
estão convidados a  
apresentar seus trabalhos,  
que serão aceitos pela  
Comissão Examinadora  
até 31 de junho de 2001.

## Programa Provisório

- I – Lei dos Registros Públicos
- II – Loteamento
- III – Bens de Domínio Público e o Registro de Imóveis
  - 1. Bens Públicos
    - 1.1. O domínio público
      - 1.1.1. natureza, critérios para classificação
      - 1.1.2. bens de uso comum
      - 1.1.3. bens de uso especial
      - 1.1.4. bens dominicais disponíveis
      - 1.1.5. bens dominicais indisponíveis
    - 1.2. Afetação e desafetação de bens públicos
      - 1.2.1. averbação – requisitos legais
      - 1.2.2. qualificação registral de atos administrativos - limites
    - 1.3. Matrícula de bens públicos
    - 1.4. Desapropriação e retrocessão
    - 1.5. Servidão administrativa
    - 1.6. Loteamentos e desmembramentos e os bens públicos
      - 1.6.1. condomínio fechado e as vias de circulação – concessão de uso
      - 1.6.2. matriculação de vias públicas
      - 1.6.3. desafetação de bens de domínio público – inconstitucionalidade
      - 1.6.4. parcelamento de áreas públicas
      - 1.6.5. reservas legais e a nova destinação em caso de parcelamentos
    - 1.7. Concessão de direito real de uso
    - 1.8. Problemas mais comuns no registro predial
      - 1.8.1. vias públicas e averbação no registro
      - 1.8.2. secção de imóveis matriculados por logradouros públicos
      - 1.8.3. Matas ciliares e o registro
      - 1.8.4. Reservas legais
      - 1.8.5. Enfiteuse

## **IN SRF 2/2001 comete imprecisões em relação aos serviços registrais**

**A Instrução Normativa SRF nº 002, de 2 de janeiro de 2001, publicada no DOU de 8/1/2001, aprova instruções para a prática de atos perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica. O texto integral do diploma normativo está no nosso site: [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br)**

Conforme anotado pelo sempre atento Dr. Gilberto Valente da Silva, em fax encaminhado à redação do *Boletim do Irib*, a Receita Federal editou a IN SRF 2/2001, que aprova a prática de atos perante o CNPJ.

Os pontos importantes da extensa Instrução residem na obrigatoriedade de obtenção do CNPJ: pelos serviços notariais e registrais, "mesmo não possuindo personalidade jurídica" (art. 14, parágrafo 3, inc. VII); pelos condomínios, que devem comprovar o registro da convenção no Registro de Imóveis ou o registro de atas no registro público competente.

Diz a IN SRF 2/2001 que ao pedido de inscrição de condomínio em edifício, "deverá ser juntado cópia autenticada de sua convenção, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e da ata da assembléia que elegeu o síndico, devidamente registrada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas". (sic, art. 39, parágrafo 8 e ss.).

### **Imprecisões**

A Receita Federal, lamentavelmente, comete algumas imprecisões.

Em primeiro lugar, admite a concessão da CNPJ mesmo para os condomínios que não tenham "convenção devidamente registrada" (§ 9º do citado artigo) reproduzindo, aqui, a velha parêmia que reza que o interesse tributário não se confunde com o social... Seria o mesmo que conceder a CNPJ para sociedades que não estejam regularmente inscritas no registro público competente. Mas esta é uma época de minimalismo jurídico e essas tecnicidades só servem para atrapalhar mesmo. Afinal, esse negócio de transubstanciação jurídica que ocorre com o ato de inscrição é mesmo um assunto místico e transcendental.

Para suprir a falta do registro do condomínio, a IN SRF 2/2001 indica que o registro de atas de assembléias que elegeram seus "síndicos" sejam devidamente registradas... no Registro Civil de Pessoas Jurídicas!

Fica, portanto, a advertência para os registradores de Títulos e Documentos do Brasil procederem ao registro dessas atas no registro de títulos e documentos - não no registro civil de pessoas jurídicas, como parece óbvio. (Sérgio Jacomino)

## Decreto Nº 3.717, de 3 de Janeiro de 2001.

# ARROLAMENTO DE BENS

Regulamenta o depósito, a garantia e o arrolamento de bens para interposição de recurso voluntário no processo administrativo de determinação e exigência de créditos tributários da União.

O Presidente da República, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição, e tendo em vista o disposto no § 5º do art. 33 do Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972,

Decreta:

Art. 1º O depósito, a prestação de garantia e o arrolamento de bens, no recurso voluntário contra decisão nos processos de determinação e exigência de crédito tributário da União, serão efetuados em conformidade com as disposições deste Decreto.

Art. 2º Para seguimento do recurso voluntário a que se refere o artigo anterior, o recorrente deverá:

I - comprovar a efetivação de depósito de valor correspondente a, no mínimo, trinta por cento da exigência fiscal definida na decisão; ou

II - prestar garantia de valor correspondente a, no mínimo, trinta por cento da exigência fiscal definida na decisão; ou

III - arrolar, por sua iniciativa, bens e direitos de valor igual ou superior à exigência fiscal definida na decisão.

Art. 3º O depósito será efetuado na Caixa Econômica Federal, observados o Decreto no 2.850, de 27 de novembro de 1998, e os procedimentos estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda.

Art. 4º A prestação de garantia e o arrolamento de bens serão realizados, preferencialmente, com bens imóveis.

Art. 5º Na prestação de garantia, poderão ser aceitas as modalidades de fiança, hipoteca ou seguro.

§ 1º Conforme a modalidade da garantia, o recorrente deverá apresentar:

I - na fiança:

a) proposta aprovada por instituição financeira, que será renovada sempre que necessário, para a fiança bancária;

b) relação de bens do fiador acompanhada de certidões dos cartórios de protesto e distribuição, para os demais tipos de fiança;

II - na hipoteca:

a) escritura do imóvel com registro da hipoteca e a respectiva certidão do cartório de registro de imóvel devidamente atualizada; e

b) documento de notificação ou cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, acompanhado da prova de quitação, ou do Imposto Territorial Rural - ITR.

§ 2º No caso de garantia na modalidade de seguro, deverá ser apresentada a respectiva apólice.

§ 3º Na hipótese de a garantia perecer ou desvalorizar-se no curso do processo, o recorrente será intimado para providenciar a sua reposição ou reforço, sob pena de ser considerada não prestada a garantia.

§ 4º Para o cálculo do valor da garantia, os bens indicados serão avaliados pelo valor constante da

contabilidade ou da última declaração de rendimentos apresentada pelo sujeito passivo.

Art. 6º O arrolamento de bens e direitos, limitados ao ativo permanente ou ao patrimônio, conforme o recorrente seja pessoa jurídica ou pessoa física, avaliados pelo valor constante da contabilidade ou da última declaração de rendimentos apresentada pelo sujeito passivo, será efetuado por iniciativa do recorrente, aplicando-se as disposições dos §§ 1º, 2º, 3º, 5º e 8º do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

§ 1º Deverão ser arrolados bens imóveis da pessoa física ou jurídica recorrente, integrantes de seu patrimônio, classificados, no caso de pessoa jurídica, em conta integrante do ativo permanente, segundo as normas fiscais e comerciais.

§ 2º Na hipótese de a pessoa jurídica não possuir imóveis passíveis de arrolamento, segundo o disposto no parágrafo anterior, deverão ser arrolados outros bens integrantes de seu ativo permanente.

Art. 7º A Secretaria da Receita Federal expedirá normas complementares para a aplicação do disposto neste Decreto.

Art. 8º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de 2001, 180ª da Independência e 113ª da República.

Fernando Henrique Cardoso

Pedro Parente

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 4.1.2001

## Lei 10.169 gera impasse sobre a cobrança dos emolumentos notariais e registrais

O *Boletim do Irib* entrevistou o Dr. Hélio Lobo Junior sobre aspectos práticos da aplicação da Lei 10.169/2000 (disponível no nosso site: [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br)), que regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, estabelecendo normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

O entrevistado respondeu questões sobre um ponto controvertido da Lei: a aplicação imediata (ou não) das restrições contidas no artigo 3º, independentemente de lei superveniente.

O Dr. Hélio Lobo Junior é Juiz do Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, tendo sido também Juiz da Vara de Registros Públicos da Capital de São Paulo e Juiz-Auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado. É conhecido dos registradores brasileiros por ser um estudioso do parcelamento do solo urbano e Registro de Imóveis e pela participação nos congressos do Irib.

**Boletim do Irib (BI):** *O advento da Lei 10.169, de 29 de dezembro de 2000, causou certa perplexidade entre os usuários dos serviços e os registradores e notários brasileiros. Especialmente a redação do artigo 9º, que trata das vedações estabelecidas na própria lei. Como o Sr. interpreta a abrangência do citado artigo 9º?*

**Dr. Hélio Lobo Jr. (HL):** De fato, a redação da Lei dá ensejo a interpretações conflitantes e pode causar, de início, certa perplexidade ao intérprete. Mas é preciso atentar muito bem para o real sentido da Lei – o que pode ser facilmente alcançado a partir de uma exegese mais racional e consentânea com os objetivos que inspiraram o seu advento. Com efeito, se as prescrições estabelecidas no artigo terceiro deverão ser observadas *desde logo*, então a prática de algumas espécies de atos – notadamente aqueles que se baseiam em emolumentos fixados com base em percentual incidente sobre o valor do negócio jurídico – estaria simplesmente inviabilizada. E por uma razão muito simples: a cobrança pela prática desses atos estaria impossibilitada pela inexistência de tabelas substitutivas, pendentes de edição.

*tabelas de custas são inteiramente calcadas em percentagens deduzidas do valor dos negócios jurídicos. A entender-se que a Lei exigiria a aplicação imediata das suas vedações, estar-se-ia inviabilizando a própria prestação dos serviços, o que seria ilógico e representaria indesejável desequilíbrio econômico e financeiro para os serviços.*

**HL –** De fato, admitir-se que pelo prazo de 90 dias a prática desses atos estaria suspensa é mesmo bastante ilógico. E mesmo conceder que a cobrança dos emolumentos, nesses casos, estaria simplesmente vedada. Tal fato infringiria frontalmente a própria lei, que dispõe que deverá ser garantida a “adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados”. E não é só. É oportuno salientar que a *latere* da adequada remuneração desses serviços, a lei aponta para o *caráter social* dos serviços notariais e de registro e todos nós sabemos que há emolumentos cobrados com base em percentual para beneficiar justamente os adquirentes de baixa renda. O mesmo se dá com



**BI –** *Em alguns Estados da Federação as*

o registro de conjuntos habitacionais e com as regras bastante favorecedoras para a lavratura do protesto de microempresas, sem falar na legislação de crédito rural, que estabelece regras e preceitos que seriam atingidos em cheio por uma interpretação literalista e apressada. Depois, não se pode negar que essa conclusão levaria a um paradoxo, pois se por um lado a lei federal poderia beneficiar uma classe de usuários – coincidentemente os de maior poder aquisitivo, aqueles que celebram contratos com valores elevados – de outro prejudicaria os mais necessitados. Trata-se de uma inversão cruel dos objetivos sociais da lei.

**BI** – *E se os Estados e o Distrito Federal não editarem no prazo de 90 dias as respectivas normas legais fixando tabelas substitutivas?*

**HL** – Esse aspecto é importante para as conclusões aqui expendidas. Não se deve olvidar que as tabelas substitutivas poderão demorar mais do que o prazo estabelecido no artigo 9º. Evidentemente que tal circunstância não poderá ser imputada aos usuários ou mesmo aos delegados dos serviços notariais e registrais. Nesse caso pergunta-se: ficará suspensa a prática dos atos de registro? Ou sua cobrança será suspensa por falta de um critério definidor?

**“As tabelas substitutivas poderão demorar mais do que o prazo estabelecido no artigo 9º. Nesse caso pergunta-se: ficará suspensa a prática dos atos de registro?”**

**BI** – *Não seria possível a adoção de um critério analógico para a cobrança desses atos, aplicando-se a tabela ordinária sempre que ela se referir à percentagem?*

**HL** – Não há analogia em direito tributário. A melhor exegese da Lei, na minha opinião, deverá levar em conta a aplicação *desde logo* dos preceitos proibitivos do parágrafo único do artigo 9º, quando cabíveis. Vale dizer, quando as novas tabelas de emolumentos, revistas e adaptadas, forem publicadas, prevalecendo, até então, a remuneração na forma da legislação em vigor nos Estados e no Distrito Federal, sob pena de se estabelecer um vazio normativo incompatível com os preceitos básicos de nosso sistema jurídico. A redação da própria lei leva a essa interpretação quando projeta para mais adiante a proi-

bição de fixação de percentuais, vale dizer, quando estatui comando legal expresso dirigido ao legislador para elaboração das futuras tabelas. Mas note que não só das tabelas substitutivas do artigo 9º, mas de toda e qualquer norma legal ou regulamentar, inclusive da própria União, que tenha por objeto a fixação de emolumentos com base em percentual. A lei estabelece um marco definidor de um critério que deverá nortear a atividade legislativa a partir de seu advento. Isto é, sem cogitar aqui de eventual afronta ao princípio federativo desta Lei Federal, quando se impõe aos Estados e Distrito Federal limites à sua atuação legislativa e sem levar em conta o princípio de anualidade para fixação de tributos ou taxas, como é o caso dos emolumentos notariais e registrais.

**BI** – *E quando as vedações se harmonizam e são congruentes com as leis de custas e emolumentos dos Estados?*

**HL** – Bem, se algumas vedações se compatibilizarem com a legislação anterior, sem causar a paralisia dos atos pela ausência de regulamentação, poderão ser, desde logo, aplicadas. É o exemplo das contidas nos incisos III e IV do artigo terceiro. Assim, as normas gerais previstas na lei nº 10.169, de 29.12.2000, se não dependerem da edição de tabelas complementares pelos Estados e Distrito Federal, deverão, desde logo, ser seguidas, mas, se estiverem condicionadas às novas tabelas, previstas no artigo nono e parágrafo único, dependerão de regulamentação, sob pena de se instaurar o caos normativo, justamente pela ausência de preceitos a observar.

**BI** – *O senhor sustenta, em conclusão, que seria lógico e razoável manterem-se as atuais regras da cobrança de emolumentos até lei superveniente?*

**HL** – Os atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro, deverão ser estabelecidos conforme percentual incidente sobre o valor do negócio jurídico objeto dos serviços notariais e de registro, até que tabelas editadas pelos Estados ou Distrito Federal estabeleçam faixas com valores mínimos e máximos, nas quais enquadrar-se-á o valor constante do documento apresentado. A expressão *desde logo* prevista no parágrafo único deverá ser entendida e aplicada diante da possibilidade para a sua efetivação, pois, caso contrário, até a edição das tabelas mencionadas no *caput* do dispositivo, inexistirá parâmetro que permita a cobrança dos emolumentos pelos atos praticados, o que contraria a lógica do razoável ■

# Revogada Instrução Normativa espanhola sobre firmas digitais e documentos eletrônicos.

Registadores recorrem da nova Instrução Normativa.

A Resolução circular de 26 de abril de 2000, da Direção Geral dos Registros e Notariado da Espanha, que versa sobre o âmbito de aplicação do Real-Decreto 14/1999, de 17/9/1999, sobre firma eletrônica em relação com a atuação profissional dos registradores da propriedade e mercantis da Espanha, foi expressamente revogada pela Instrução de 19 de outubro de 2000, cujo texto publicamos abaixo.

O texto original da Resolução de 26 de abril de 2000 foi publicado no Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP nº 212, de 20/6/2000. O mesmo texto foi traduzido e publicado no *Boletim do Irib* de novembro/00 (nº 282, p.264).

A nova Instrução exige que notários e registradores da propriedade e mercantis disponham de *e-mail* especificamente destinado a emitir e receber comunicações oficiais do Conselho Geral do Notariado, Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha e diferentes órgãos da Administração Pública. Além disso, foi fixado um prazo de nove meses para que o Conselho de Notários e Colégio de Registradores constituam-se em prestadores de serviços de certificação eletrônica. Os notários e registradores espanhóis deverão incorporar-se ao sistema no prazo máximo de três meses. Os notários poderão testemunhar em suporte de papel, sob sua fé pública, as comunicações e notificações recebidas pelos registradores.

A Associação Profissional de Registradores-APR anunciou (*Notícias Jurídicas*, ed. 6, dez/2000), que recorrerá dos termos da nova Instrução, baixada pela Direção Geral dos Registros e Notariado, sobre o uso da firma eletrônica dos profissionais da fé pública, na consideração de que tal ferramenta limita a realização das comunicações.

## Instrução de 19 de outubro de 2000, da Direção Geral dos Registros e do Notariado, sobre o uso da firma eletrônica dos fedatários públicos.

O Real Decreto-lei 14/1999, de 17 de setembro, sobre firma eletrônica, estabelece no parágrafo segundo do artigo 1.2 que suas normas *não substituem nem modificam as que regulam as funções que corresponde realizar às pessoas facultadas, com base no direito, para portar fé da firma em documentos ou para intervir em sua elevação a públicos.*

Por outro lado, este preceito está imbricado no espírito do artigo 1, parágrafo segundo, da Diretiva 1999/93/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 13 de dezembro de 1999, pela qual se estabelece um marco comunitário para a firma eletrônica, que dispõe: *A presente Diretiva não regula outros aspectos relacionados com a celebração e validade dos contratos ou outras obrigações legais quando existam requisitos de forma estabelecidos nas legislações nacionais ou comunitárias, nem afetam as normas e limites, contidos nas legislações nacionais ou comunitárias, que regem o uso de documentos.*

A exclusão da atividade dos órgãos da fé pública do âmbito da citada norma responde a uma adequada ponderação das diferenças que vincam o sistema público de garantias consubstanciais à função destes profissionais, das características próprias do procedimento de firma eletrônica e, em concreto, das que se lhe dotou em nosso ordenamento.

Levando em consideração a ordem legal vigente, sem prejuízo de que deverão empreender-se as necessárias reformas legislativas, neste momento se avalia que a única faceta da atividade de notários e registradores em que a firma eletrô-

nica possa ter uma aplicação prática é a relativa à remissão de comunicações, prevista nos artigos 175 e 249 do Regulamento Notarial. Nesse sentido, longe de supor uma aposta caprichosa pela técnica, o uso da firma eletrônica, com os condicionamentos que se estabelecem, vem a introduzir importante dose de segurança face à que proporciona o telefax em aspectos tão relevantes como a garantia de procedência e integridade das mensagens.

Por essa razão, com amparo no artigo 21.1 da Lei de Regime Jurídico das Administrações Públicas e de Procedimento Administrativo Comum, disponho:

1. Os notários e registradores da propriedade e mercantis disporão, obrigatoriamente, de um endereço eletrônico (*e-mail*) especificamente destinado a emitir e receber comunicações oficiais entre eles e o Conselho Geral do Notariado e o Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis de Espanha e com os diferentes órgãos da Administração Pública. Este *e-mail* deverá ser comunicado ao Conselho Geral do Notariado ou ao Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha, respectivamente, para sua publicação em um diretório eletrônico.

2. O Conselho Geral do Notariado e o Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha, constituir-se-ão, no prazo máximo de nove meses contados da publicação desta Instrução, em prestadores de serviços de certificação, conforme disposto no Real Decreto-lei 14/1999, de 17 de setembro, sobre firma eletrônica, com o fim específico de expedir certifi-

cados eletrônicos mediante os quais serão vinculados dados de verificação de firma, identidade, qualidade profissional e situação administrativa dos membros em exercício integrados nas respectivas corporações. Tais firmas eletrônicas deverão basear-se em dispositivos seguros de criação de firmas.

3. No prazo máximo de três meses, a contar a partir de quando a respectiva corporação tenha se constituído em entidade de certificação, todos os notários e registradores da propriedade e mercantis deverão obter de sua corporação uma firma eletrônica avançada, baseada em certificado reconhecido, com dispositivos seguros de criação de firmas.

Uma vez implantado o sistema, os notários e registradores da propriedade e mercantis deverão obter nova firma eletrônica avançada no momento em que haja a delegação ou quando se produza a revogação ou caducidade do ato de delegação.

4. Os certificados reconhecidos emitidos pelo Conselho Geral do Notariado e Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha, além de identificar seu titular, deverão expressar sua condição de notário ou registrador da propriedade ou mercantil em efetivo exercício e o local de sua atividade, devendo indicar que seu uso se encontra limitado à remissão de comunicações entre Notarias e Registros reciprocamente e dos notários e registradores com os órgãos de suas respectivas Corporações.

5. Os dispositivos seguros de criação de firmas deverão ser gerados com a intervenção pessoal do signatário, auxiliado por mecanismos técnicos correspondentes, em presença do Decano de seu Colégio, no caso dos notários, ou Delegado provincial, no caso dos registradores, deixando registro documental. Em nenhum caso poderão ser armazenados os dados de criação da firma.

Do ato de geração do dispositivo de criação de firma e seus correspondentes dados de verificação deixar-se-ão registrados em documento suscrito com firma autografada por ambos os assistentes. A seguir, proceder-se-á, pelo titular do órgão corporativo anteriormente indicado, à comunicação por via e com firma eletrônica a geração do dispositivo, dados de verificação de firma e os demais requisitos para que por sua Corporação se emita e publique imediatamente o oportuno certificado com seus correspondentes dados de verificação de firma.

O Conselho Geral do Notariado e o Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha procederão à revogação imediata, de ofício, dos certificados relativos a notários e registradores que deixem de exercer suas atividades no local indicado nestes.

6. Os Notários e Registradores da Propriedade e Mercantis estarão obrigados a custodiar pessoalmente, adotando as medidas de segurança adequadas, o dispositivo seguro de criação de firma eletrônica que lhes corresponda, não podendo ceder seu uso a qualquer outra pessoa, em hipótese nenhuma, devendo denunciar imediatamente à corporação emissora do certificado, pelo procedimento alvitado por ela, sua perda, extravio, deterioração, assim como qualquer situação ou circunstância que possam colocar em risco o segredo ou a unicidade do mecanismo, para que se proceda a sua suspensão ou revogação.

7. O uso da firma eletrônica a que se refere a presente Instrução estará limitado às solicitações ou comunicações contempladas nos artigos 175 e 249 do Regulamento Notarial. Poderão realizar-se por via telemática e com firma eletrônica avançada a que se refere a presente Instrução.

8. Os Notários poderão testemunhar em suporte de papel, portando por fé, as comunicações ou notificações recebidas dos Registradores.

9. Fica derogada a Instrução desta Direção Geral de 26 de abril de 2000. Madri, 19 de outubro de 2000.

A Diretora geral, Ana López-Monís Gallego.

Ilmos. Srs. Presidente do Conselho Geral do Notariado e Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha.

(Tradução: S. Jacomino) ■

www.irib.org.br



### **Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged)**

A Medida Provisória nº 2.076-32, de 27.12.2000 - DOU de 28.12.2000 -, alterou o prazo para entrega do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados – Caged, dando, por meio de seu art. 3º, nova redação ao art. 1º da Lei nº 4.923, de 23 de dezembro de 1965. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) - Notas&Notícias, 3/1/01 - *Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (caged) novo prazo para encaminhamento*)

### **São Paulo: lei municipal altera ITBI e Imposto sobre Transmissão Inter Vivos**

Íntegra da lei que altera a legislação relativa ao Imposto sobre Transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição – ITBI. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) - Notas&Notícias, 3/1/01 - *Lei Municipal nº 13.107, de 29 de dezembro de 2000: Altera a legislação relativa ao Imposto sobre Transmissão "inter vivos", ITBI, e dá outras providências.*)

### **São Paulo: lei municipal concede isenção e desconto de imposto predial**

([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) - Notas&Notícias, 3/1/01 - *Lei Municipal nº 13.106, de 29 de dezembro de 2000: Concede isenção e desconto do Imposto Predial aos imóveis que especifica, e dá outras providências.*)

### **São Paulo: lei estadual regula imposto sobre transmissão "causa mortis" e doação.**

A Lei paulista nº 10.705, de 28 de dezembro de 2000, dispõe sobre a instituição do Imposto sobre Transmissão "Causa Mortis" e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCMD. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) - Notas&Notícias, 3/1/01 - *Lei nº 10.705, de 28 de dezembro de 2000*)

### **Sistema eletrônico permitirá troca de documentos entre os ministérios e a Presidência da República.**

Governo federal anuncia a implementação do sistema eletrônico que substituirá a tramitação de documentos em papel dos ministérios para a Presidência da República. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) - Notas&Notícias, 3/1/01 - *Documentos eletrônicos: "Casa Civil funcionará como espécie de cartório"*)

### **Decreto viabiliza remessa de documentos do governo federal por via eletrônica.**

Dispõe sobre a remessa por meio eletrônico de documentos a que se refere o art. 57-A do Decreto no 2.954, de 29 de janeiro de 1999, e dá outras providências. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) - Notas&Notícias, 5/1/01 - *Documentos eletrônicos: Decreto nº 3.714, de 3 de janeiro de 2001.*)

### **São Paulo: provimento reorganiza serviços notariais e registrais.**

Íntegra do Provimento 747/00, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, que dispõe sobre a reorganização das delegações de registro e de notas do interior do Estado de São Paulo, mediante a acumulação e desacumulação de serviços, extinção e criação de unidades. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) - Notas&Notícias, 16/1/01 - *Provimento reorganiza serviços notariais e registrais em São Paulo.*)

### **Instrução Normativa SRF nº 002/2001**

Aprova instruções para a prática de atos perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) - Notas&Notícias, 30/1/01 - *Instrução Normativa SRF nº 002, de 2 de janeiro de 2001 - DOU de 8/1/2001*) ■



## **Presidente do STJ suspende prisão de devedor fiduciário.**

As ordens judiciais determinando a prisão civil em casos de alienação fiduciária são improcedentes, uma vez que o devedor fiduciário não é equiparável ao depositário infiel, cuja possibilidade de prisão está prevista no texto constitucional. Sob este entendimento, o presidente do Superior Tribunal de Justiça, ministro Paulo Costa Leite, deferiu uma liminar de *habeas-corpus* a um comerciante mineiro.

Jorge Antônio Vargas assinou, em 1996, um contrato de mútuo, com garantia de alienação fiduciária, junto ao Banco de Crédito de São Paulo S/A. O contrato tinha como objeto o financiamento para a aquisição de um automóvel chevrolet, monza, ano 1988. Em abril de 1997, a instituição bancária ajuizou uma ação de busca

e apreensão numa Vara Cível de Belo Horizonte, sob o argumento de que nenhuma das prestações previstas havia sido paga.

Uma vez promovida a ação de busca e apreensão, nem o comerciante e tampouco o automóvel foram encontrados. O processo correu à revelia e foi julgada procedente uma ação de depósito com a fixação do prazo de 48 horas para a devolução do carro ou a entrega do equivalente em dinheiro. Diante dessa decisão, o Banco recorreu ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais e obteve, junto a Sexta Câmara Cível, uma ordem de prisão pelo período de trinta dias contra Jorge Antônio Vargas.

Para suspender o mandado de prisão, a defesa do comerciante in-

gressou no Superior Tribunal de Justiça com um *habeas-corpus* com pedido de liminar, alegando a impossibilidade da prisão civil no caso e que o registro do veículo não continha o nome de Jorge Antônio Vargas.

Ao examinar o pedido de liminar, o presidente do Superior Tribunal de Justiça se apoiou no entendimento firmado pela Corte Especial do STJ no sentido da improcedência da prisão civil em casos de alienação fiduciária. Isto porque este tipo de contrato não se compara ao que é firmado especificamente para depósito. Após o recesso forense, o exame definitivo do *habeas-corpus* será realizado pela Terceira Turma do STJ. Processo: HC 15666 ([www.stj.gov.br](http://www.stj.gov.br) – notícias, 09/1/01)

## **Presidente do STF suspende recondução de tabelião aposentado**

O presidente do Supremo Tribunal Federal, ministro Carlos Velloso, concedeu, em 17/01, suspensão de segurança (1922) requerida pelo governo de Pernambuco contra decisão do Tribunal de Justiça do estado que excluía da aposentadoria compulsória um ex-tabelião do Sétimo Ofício de Notas de Recife. No despacho, o ministro Carlos Velloso afirmou que

a jurisprudência do STF é no sentido de que os tabeliões são servidores públicos, e estão sujeitos à aposentadoria ao completarem 70 anos, conforme estabelece a Constituição Federal. Ao conceder o pedido da Procuradoria-geral de Pernambuco, o presidente do Supremo Tribunal observou que sua decisão foi tomada tendo em vista o efeito multiplicador

da liminar proferida pela justiça de Pernambuco, "gerando várias outras questões idênticas, com a recondução de serventuários já aposentados por implemento de idade." A decisão do TJ/PE impedia que vagas de serventuários aposentados fossem ocupadas por candidatos aprovados em concurso público. ([www.stf.gov.br](http://www.stf.gov.br) – últimas notícias, 17/1/01)

## **Desapropriação. Reforma agrária. Liminar concedida pelo STF.**

O presidente do Supremo Tribunal Federal, ministro Carlos Velloso, deferiu, em 30/01, liminares em três mandados de segurança (23.853, 23.854 e 23.856) beneficiando proprietários de terra no Mato Grosso do Sul que tiveram imóveis desapropriados pelo presidente da República para fins de reforma agrária. No mandado de segurança 23.853, os proprietários da Fazenda Sangue Suga, em Miran-

da, sustentam que herdaram a terra do pai, Satoshi Ohata, e dividiram a área em quatro, cada uma delas inscrita separadamente no registro de imóveis e com cadastro individual no Incra. Eles alegam que o Incra, de forma equivocada, errou no cálculo do imóvel, transformando uma média propriedade em grande, "de forma a torná-la susceptível à desapropriação". O ministro Carlos Velloso concedeu a li-

minar suspendendo o ato impugnado até o julgamento do mérito da questão pelo plenário do Supremo. Nos mandados de segurança 23.854 e 23.856, os proprietários alegam que seus imóveis foram desapropriados sem que eles fossem notificados previamente para efeito de vistoria do imóvel. ([www.stf.gov.br](http://www.stf.gov.br) – últimas notícias, 30/1/01 - Velloso concede liminares a fazendeiros do Mato Grosso do Sul) ■

A jurisprudência dos Tribunais Superiores é coletada do Diário da Justiça da União (DJU) e divulgada pelo Boletim Eletrônico do Irib/Anoreg-SP. Para receber este informativo diário, envie o seu e-mail para [irib@terra.com.br](mailto:irib@terra.com.br)

## **SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL**

### **IPTU. Tributo de natureza real. Progressividade.**

Despacho.

Trata-se de agravo de instrumento contra despacho do ilustre Senhor Terceiro Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que negou seguimento a recurso extraordinário.

2. O agravo não comporta seguimento.

3. Alega-se no apelo extremo ofensa ao artigo 145, § 1º, da Lei Maior.

4. Com efeito, a espécie já se encontra pacificada, tendo o Plenário desta Colenda Suprema Corte, no julgamento do RE 153.771, firmado o seguinte entendimento:

“... o IPTU, por ser um imposto de natureza real, só admite progressividade para o fim extrafiscal de assegurar o cumprimento da função social da propriedade, nos termos dos artigos 156, § 1º e 182 §§ 2º e 4º da Carta, não podendo ser graduado em razão da capacidade econômica do contribuinte.” (cf. AI 175.644-6, in DJ de 20.02.97, pág. 2614, Rel. Min. Francisco Resek).”

5. Do exposto, com base no art. 38, da Lei 8.038, de 28 de maio de 1990, combinado com o art. 21, § 1º, do RISTF, nego seguimento ao agravo.

Brasília, 12/8/2000. Ministro Néri da Silveira, Relator. (Agravo de Instrumento nº 280.885-5/RJ; DJU 27/9/2000; pg. 16)

### **ITBI. Alíquotas progressivas. Inconstitucionalidade.**

Despacho.

Cuida-se de agravo de instrumento contra despacho do ilustre Senhor Presidente do Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, que negou seguimento a recurso extraordinário fundado no artigo 102, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal.

2. O agravo não comporta seguimento.

3. No julgamento do RE 234.105-SP, relator o eminente Ministro Carlos Velloso, a Segunda Turma deste Tribunal, por unanimidade assim decidiu:

“Ementa: Constitucional. Tributário. Imposto de

transmissão de imóveis,

Inter Vivos - ITBI. Alíquotas progressivas. C.E., art. 156, II, § 2º. Lei nº 11.154, de 30.12.91, do município de São Paulo, SP.

I - Imposto de transmissão de imóveis inter vivos - ITBI: alíquotas progressivas: a Constituição Federal não autoriza a progressividade das alíquotas, realizando-se o princípio da capacidade contributiva proporcionalmente ao preço da venda.

II - R.E. conhecido e provido.”

4. Em face do exposto, estando a decisão agravada em consonância com a jurisprudência deste Tribunal, com apoio no art. 38, da Lei nº 8.038, de 1990, combinado com o art. 21, § 1º, do Regimento Interno, nego seguimento ao agravo.

Brasília, 30/8/2000. Ministro Néri da Silveira, Relator. (Agravo de Instrumento nº 283.442/SP; DJU 27/9/2000; pg. 20)

### **IPTU. Alíquotas progressivas. Inconstitucionalidade.**

Decisão.

Alega o Município de São Paulo ser legítima a progressividade do Imposto Predial e Territorial Urbano aplicada em função do valor venal do imóvel.

2. A jurisprudência desta Corte no tema em debate concluiu que, sendo o IPTU espécie tributária de natureza real, a capacidade econômica do contribuinte não pode ser utilizada como critério para a sua cobrança (RE nº 153.771, RTJ 162/726).

3. Nessa mesma linha, o Plenário deste Tribunal entendeu inconstitucional o artigo 7º da Lei nº 6.989/66, do Município de São Paulo, com a redação que lhe deu a Lei nº 10.921/90, porque instituiu alíquotas progressivas para a cobrança do IPTU em razão do valor do imóvel. Essa disposição legal afrontara a regra do artigo 182, § 4º, II, da Constituição Federal, que condiciona a prerrogativa prevista no artigo 156, § 1º da Carta à edição de legislação federal específica e a utilização do fator tempo para a graduação do tributo (RE nº 204.827, DJU 25/04/97, p. 15213).

Ante o exposto, com base no artigo 21, § 1º do RISTF nego seguimento ao agravo.

Brasília, 4/9/2000. Ministro Maurício Corrêa, Relator. (Agravo de Instrumento nº 285.424/SP; DJU 27/9/2000; pg. 25)

## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

### **Arrematação. Nulidade. Bem de família.**

Cuidam os autos de Ação Declaratória de Nulidade de Ato Jurídico (Arrematação) ajuizada por PSV e S/M em face do Banco do Brasil S/A na qual foi pedida an-

teção de tutela, concedida pela Décima Primeira Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, para que os autores permanecessem no bem imóvel arrematado pelo réu em anterior processo de execução movido contra os autores, eis que, "em tese" impenhorável, segundo a Lei 8009/90.

Essa decisão motivou a interposição de Recurso Especial por parte do Banco do Brasil S/A, negado o seu processamento na origem. Aviado o competente Agravo de Instrumento - Ag. n.º 203695/SP (apenso), determinei a subida dos autos principais para melhor exame.

Ocorre que, durante o tempo de tramitação destes autos, foi proferida decisão de mérito na Ação Declaratória, desfavorável à pretensão dos autores, tanto em primeira como em segunda instância. Foi, então, interposto Recurso Especial, que nesta Corte tomou o número 217503/SP, do qual fui relator.

Julgado em 10/04/2000, fiquei vencido, sendo designado para lavar o acórdão o em. Ministro Ari Pargendler, que redigiu a seguinte ementa:

"Processo Civil - Execução. Bem de família. Lei n.º 8.009, de 1990. A impenhorabilidade resultante da Lei n.º 8.009 de 1990 não pode ser oposta pelo devedor após o término da execução. Recurso Especial conhecido, mas não provido." (DJ de 07/08/2000).

Portanto, estou em que perdeu o objeto a presente pretensão de ver anulada decisão concessiva de tutela antecipada, quando já julgada a ação, por seu mérito, inclusive, por esta Corte, de forma favorável ao ora recorrente.

Isto posto, julgo prejudicado o presente Recurso Especial, por falta de objeto.

Brasília, 13/9/2000. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Recurso Especial n.º 251.058/SP; DJU 26/9/2000; pg. 309)

### **Penhora. Execução trabalhista. Qualificação registral.**

Decisão.

Conheço do conflito para declarar competente o MM. Juiz do Trabalho de Castro, PR, nos termos do que foi decidido no CC n.º 21.413, SP, Relator p/ acórdão o eminente Ministro Barros Monteiro, *in verbis*:

"Competência. Registro da penhora determinado em execução trabalhista. Obstáculo criado pelo serventário com amparo em decisão proferida pelo juiz corregedor permanente da Comarca. Não é dado ao Juiz correlacional, no exercício de sua função administrativa, opor-se ao que fora ordenado sob o império de decisão proferida em feito jurisdicionalizado. Precedente do STJ. Conflito conhecido, declarada competente a suscitante" (DJ.06.09.99).

Brasília, 12/09/2000. Ministro Ari Pargendler, Relator (Conflito de Competência n.º 29.913/PR; DJU 26/09/2000; pg. 177)

### **Fraude à execução. Penhora - registro - eficácia. Alienação - boa-fé.**

Despacho.

1. Almari Alves de Santana, Eliane Ramos dos Santos e José de Araújo Freitas ajuizaram embargos de terceiro contra o Banco do Estado de Sergipe (Banese), visando ao reconhecimento da ineficácia da penhora de um terreno no processo de execução movido pelo banco embargado contra Ary Brito Ramos e outros.

Após a referida penhora, não levada a registro, o executado Ary Brito Ramos efetuou a venda do imóvel em questão a José Martins. Este, por sua vez, alienou o bem aos dois últimos embargantes, Eliane Ramos dos Santos e José de Araújo Freitas, que, finalmente, venderam parte do mesmo à primeira embargante, Almari Alves de Santana, sendo, dessa maneira, o terreno dividido em três lotes, nos quais os embargantes construíram suas residências.

Em primeiro grau, o pedido foi julgado procedente, reconhecendo a ilustre juíza a ineficácia da penhora em relação aos embargantes.

Apelou o banco embargado, e o Grupo III da Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe negou provimento ao recurso:

"Processo Civil. Fraude à execução. Alienação de bem constrito. Ausência de registro do gravame. Descaracterização. Inteligência do artigo 659, § 4º, do Código de Processo Civil.

I - Não efetuado o registro da penhora no cartório imobiliário, não há que se falar em fraude à execução, pois a alienação é eficaz perante o exeqüente, não vinculando, portanto, o bem alienado, ao processo executivo, haja vista serem inoponíveis os efeitos da penhora perante o terceiro adquirente de boa-fé;

II - Incumbe ao exeqüente produzir prova acerca da má-fé do adquirente, de modo que, não se desincumbindo de tal ônus, é de se reconhecer a procedência do pedido pleiteado em sede de embargos de terceiros;

III - Recurso conhecido, para improvê-lo."

Irresignado, o Banese interpôs recurso especial, alíneas "a" e "c", apontando ofensa aos artigos 593, 600 e 659, § 4º, todos do Código de Processo Civil, bem como divergência jurisprudencial. Alega que a alienação do imóvel posterior à penhora, ainda que não registrada esta, caracteriza a fraude, independentemente da prova da má-fé dos adquirentes, já que aquela exigência não pode ser feita em detrimento do credor. Colaciona julgados, para comprovar o alegado dissídio.

Não apresentadas as contra-razões, admitiu-se o recurso na origem, somente pela alínea "a", vindo-me os autos.

2. A discussão a respeito do tema trazido pelo

recorrente já se encontra superada. Com efeito, reiteradas vezes já decidiram as Turmas que compõem a Segunda Seção deste STJ que, inexistindo o registro da penhora, faz-se necessária a prova, por parte do exequente/embargado, da má-fé do adquirente:

“Execução. Embargos de terceiro. Fraude de execução. Adquirente de boa-fé Penhora. Inexistência de registro.

Inexistindo registro da penhora sobre bem alienado a terceiro, incumbe ao exequente e embargado fazer a prova de que o terceiro tinha conhecimento da ação ou da constrição. Precedentes. Recurso especial não conhecido.” (REsp 66.180/PR, Rel. Min. Barros Monteiro, 4ª T., DJ 30/08/99, p. 71).

“Execução. Fraude (inexistência). Penhora (falta de registro). Boa-fé.

De acordo com a orientação do STJ, não havendo registro da penhora, não há falar em fraude à execução, salvo se aquele que alegar a fraude provar que o terceiro adquiriu o imóvel sabendo que estava penhorado, o que não ocorre no presente caso (REsp-140.670, DJ de 9.12.97). De igual modo, Resp’s 2.597, 3.259, 55.491, 76.063 e 92.507. Recurso especial conhecido pelo dissídio e provido.” (REsp 131.871/MG, Rel. Min. Nilson Naves, 3ª T., DJ 17/04/2000, p. 56).

“Embargos de terceiro. Fraude de execução. Art. 593, II, do CPC.

Para a caracterização da fraude de execução, na hipótese do art. 593, II, do CPC, é preciso que a alienação tenha ocorrido depois da citação válida, estando este ato devidamente inscrito no registro, ou, na falta de tal providência, havendo prova de que o adquirente sabia da existência da ação.

Precedentes.

Recurso conhecido e provido.” (REsp 212.170/SP, de minha relatoria, 4ª T., DJ 07/02/2000, p. 166).

“Fraude à execução. Ausência de registro. Arresto. Embargos de terceiro:

1. Não caracteriza fraude à execução a alienação do bem sem que haja o registro do arresto, da penhora ou de citação válida em ação real ou pessoal, que possa repercutir sobre os bens do devedor, nem se podendo afirmar que o adquirente tivesse ciência da constrição.

2. Importa reexame de matéria de fato inquirir sobre a boa-fé do adquirente, quando o acórdão recorrido entendeu não haver provas suficientes nos autos que caracterizassem o seu conhecimento da execução ou do ato de constrição.” (REsp 111.899/RJ, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, 3ª T., DJ 08/11/79, p. 75).

3. Diante do exposto, a teor do artigo 557, *caput*, do CPC, nego seguimento ao recurso.

Brasília, 12/09/2000. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial nº 264.837/SE; DJU 27/09/2000; pg. 189)

### **Execução trabalhista. Corregedoria permanente. Ordem judicial - qualificação registral. Dúvida - conflito de competência. Cônjuge — intimação. Penhora — Fazenda Nacional. Indisponibilidade.**

Competência. Conflito. Juízo Laboral e Correicional. Determinação da inscrição da penhora no Registro Imobiliário pelo Juiz trabalhista. Recusa. Dúvida julgada procedente.

I - O Juízo correicional, ao examinar dúvida suscitada por oficial de registro cartorário não pode determinar o não cumprimento de ordem judicial trabalhista, que conclama a inscrição da penhora de bens, vez que, a atividade que desenvolve tem cunho meramente administrativo.

II - Acaso existentes óbices registrários devem estes ser denunciados à autoridade que determinou o registro, para esclarecimento ou correção.

III - Eventual equívoco no comando judicial de constrição de bens impenhoráveis ou indisponíveis não habilita o juiz corregedor a negar a inscrição da penhora na tábua registral, cabendo às partes a ela oporem-se pelos meios de impugnação próprios.

IV - Conflito conhecido para determinar a competência do juízo trabalhista, o suscitante.

Decisão.

Trava-se conflito positivo de competência entre o Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto/SP suscitante, e o Juízo Corregedor Permanente de Ribeirão Preto/SP, suscitado.

Versam os autos a respeito de execução trabalhista, na qual o juízo suscitante, com base no art. 659, § 4º do Código de Processo Civil, determinou o registro da penhora de parte ideal de imóvel objeto da matrícula 20362 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP.

O oficial realizou apenas a prenotação da penhora determinada, recusando-se a proceder ao registro na matrícula do imóvel por não constar no mandado de penhora o nome bem como referência quanto à intimação da penhora da esposa do representante da executada, além de ser o imóvel objeto de outras penhoras em favor do INSS e da Fazenda Nacional, encontrando-se, ainda, gravado com hipotecas cedulares.

Examinando a dúvida suscitada pelo oficial cartorário, deu-se por competente o juízo suscitado para apreciar a existência de eventuais obstáculos registrários, julgando-a, por conseguinte procedente.

Em contrapartida, amparado nos arts. 615, II e 619 do Código de Processo Civil o suscitante afirma-se competente para decidir sobre a penhorabilidade do bem objeto da constrição patrimonial e conseqüentemente, determinar o registro da penhora.

Assevera, outrossim, que, conforme consta dos autos, a esposa do executado foi intimada da penhora.

Ressalva que, "os interessados não estão impedidos de se valer dos meios próprios, observado o devido processo legal e o contraditório para tentar desconstituir a penhora, com o conseqüente cancelamento posterior do registro, se for o caso, mas que o Juízo suscitado não poderia se opor, por meio de mera decisão administrativa, ao cumprimento de decisão jurisdicional, proferida por este Juiz no âmbito de sua competência constitucional."

Postos os fatos, tem-se que a atividade do juízo correccional, ao examinar dúvida suscitada por oficial de registro cartorário, é meramente administrativa, razão pela qual, não pode sobrepor-se ao comando do juiz trabalhista que determina a inscrição da penhora na tábua registral.

Ademais, historiam os autos que ordem judicial de registro de penhora, emanada do juízo trabalhista, foi obstada pelo Oficial porque no mandado de penhora não consta o nome e a intimação da esposa do representante da executada e, nos termos do art. 53 da Lei 8.212 e 57 do Decreto-lei n.º 413/69, há impenhorabilidade e indisponibilidade dos bens objeto do comando judicial por pesar precedentes penhoras em favor do INSS e Fazenda Nacional, encontrando-se, ainda, gravados por hipotecas cedulares.

Compulsando-se os autos verifica-se que inexistente a irregularidade da falta de intimação alegada.

Outrossim, eventuais óbices registrários devem ser denunciados à autoridade que determinou o registro, para esclarecimento ou correção.

Quanto às demais questões ressalva-se à parte interessada os meios próprios para impugnar a indevida constrição patrimonial. Por fim, a questão já foi objeto de discussão nesta Corte de Justiça, tendo sido decidido que:

"Competência. Registro da penhora determinado em execução trabalhista. Obstáculo criado pelo serventuário com amparo em decisão proferida pelo Juiz Corregedor permanente da Comarca. Não é dado ao Juiz correccional, no exercício de sua função administrativa, opor-se ao que fora ordenado sob o império de decisão proferida em feito jurisdicionalizado. Precedentes do STJ. Conflito conhecido, declarada competente a suscitante" (CC 21.413-SP, rel. p/ Acórdão Min. Barros Monteiro, DUJ: 06.09.99).

"Conflito de Competência. Recusa de registro de penhora. O Juízo correccional, de caráter administrativo, não pode contrariar ato jurisdicional trabalhista que determina penhora de bens" (CC 21.649, rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJ: 17.12.99).

Competência. Registro da penhora determinado e execução trabalhista. Obstáculo criado pelo serventuário com amparo em declaração proferida pelo Juiz Corregedor Permanente da Comarca.

Não é dado ao Juiz correccional, no exercício de sua função administrativa, opor-se ao que fora ordenado sob o império de decisão proferida em feito jurisdicionalizado. Precedente do STJ. Conflito conhecido, de-

clarada competente a suscitante. (CC 21413/SP; DUJ: 06/09/1999, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira)

CC. n.º 29.943 – SP, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, CC n.º 29.399, Rel.: Min. Carlos Alberto Menezes, CC n.º 28.363-SP, Rel.: Min. Waldemar Zveiter.

Forte nestas razões, com espeque no art. 120 parágrafo único do Código de Processo Civil. com a redação da Lei n.º 9.756, de 17/12/98, conheço do conflito para declarar competente o Juiz da 1ª Vara do Trabalho de Ribeirão Preto, SP.

Brasília, 13/09/2000. Ministra Nancy Andrighi, Relatora. (Conflito de Competência Nº 29.377/SP; DJU 27/09/2000; pg. 71)

### **Penhora. Execução trabalhista.**

#### **Corregedoria permanente.**

#### **Ordem judicial - qualificação registral.**

#### **Dúvida - conflito de competência.**

Despacho.

Conflito positivo de competência estabelecido entre o Juízo da Vara do Trabalho de Capão Bonito/SP, suscitante, e o Juízo de Direito Corregedor Permanente de Capão Bonito/SP, suscitado.

Cuidam os autos de execução trabalhista, afirmando o suscitante que determinou ao Cartório de Registro de Imóveis o registro da penhora. O oficial recusou-se a proceder ao registro na matrícula do imóvel sob alegação de estar o imóvel gravado com ônus real de duas cédulas rurais pignoratícias e hipotecárias.

Após nova determinação do Juízo suscitante para que se efetuasse o registro da penhora, o oficial do cartório cumpriu a ordem, submetendo o assunto à Juíza Corregedora.

O Juízo de Direito Corregedor, alegando a impenhorabilidade absoluta do bem objeto da cédula rural, determinou a nulidade da penhora efetivada e declarou o seu cancelamento.

O Juízo da Vara do Trabalho de Capão Bonito/SP, ante a divergência quanto ao cumprimento de ordem jurisdicional com ordem administrativa, suscitou o conflito positivo de competência para que seja procedido o registro da penhora conforme sua determinação.

Decido.

A matéria posta nestes autos já foi objeto de apreciação na 2ª Seção desta Corte, a qual decidiu que a decisão de natureza administrativa do Juiz Corregedor não pode sobrepor-se a decisão jurisdicional do Juiz da execução. Anote-se:

"Competência. Registro da penhora determinado em execução trabalhista. Obstáculo criado pelo serventuário com amparo em decisão proferida pelo Juiz Corregedor Permanente da Comarca.

Não é dado ao Juiz correccional, no exercício de sua função administrativa, opor-se ao que fora ordenado sob o império de decisão proferida em feito jurisdicionalizado. Precedente do STJ.

Conflito conhecido, declarada competente a susci-

tante." (CC nº 21.413/SP, 2ª Seção, Relator o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 06/09/99).

"Conflito de competência. Recusa de registro de penhora.

O Juízo correicional, de caráter administrativo, não pode contrariar ato jurisdicional trabalhista que determina penhora de bens." (CC nº 21.649/SP, 2ª Seção, Relator o Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 17/12/99).

Do exposto, nos termos do art. 120, parágrafo único, do Código de Processo Civil, com a redação da Lei nº 9.756, de 17/12/98, conheço do conflito para declarar competente o Juízo da Vara do Trabalho de Capão Bonito/SP.

Brasília, 21/06/2000. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Conflito de Competência nº 30.178/SP; DJU 27/09/2000; pg. 74)

### **Bem de família. Impenhorabilidade.**

Despacho. Trata-se de agravo de instrumento interposto por Unibanco — União de Bancos Brasileiros S/A, contra decisão que inadmitiu recurso especial com fundamento na letra "a" do permissivo constitucional, contra acórdão prolatado pelo Colendo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que considerou impenhorável o bem de família sob litígio.

Não assiste razão ao recorrente. A jurisprudência desta Corte firmou-se em sentido idêntico ao sufragado pelo Tribunal estadual, reconhecendo que a eficácia da Lei n. 8.009/90 só pode ser afastada nos casos por ela ressalvados.

"Bem de Família. Renúncia. Documento particular.

A imunidade assegurada ao bem de família não é passível de renúncia, podendo ser excluída a proteção social prevista na lei de ordem pública apenas nos casos por ela ressalvados.

Recurso parcialmente conhecido e provido." (4ª Turma, REsp nº 223.419/SP Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, unânime, DJU de 17.12.99)

"Bem de família. Impenhorabilidade.

As exceções à impenhorabilidade são as expressamente previstas em lei. Ineficaz a renúncia a favor em documento particular de confissão de dívida." (3ª Turma, REsp nº 205.040/SP Rel. Min. Eduardo Ribeiro, por maioria, DJU de 13.09.99)

Pelo exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília, 11/09/2000. Ministro Aldir Passarinho Junior, Relator. (Agravo de Instrumento n.º 276.133/RS; DJU 03/10/2000 pg. 233)

### **Bem de família. Concordância com o gravame. Impenhorabilidade.**

Despacho. Trata-se de agravo de instrumento interposto por Nossa Caixa - Nosso Banco S/A, contra decisão que inadmitiu recurso especial com fundamento na letra "a" do permissivo constitucional, contra acórdão prolatado pelo Colendo Primeiro Tribunal de Alçada Civil do

Estado de São Paulo, que considerou insuficiente para afastar impenhorabilidade de bem de família, o fato de existir concordância anterior com o gravame.

Não assiste razão à recorrente. A jurisprudência desta Corte firmou-se em sentido idêntico ao sufragado pelo Tribunal estadual, reconhecendo que a eficácia da Lei n. 8.009/90, só pode ser afastada nos casos por ela ressalvados.

"Bem de Família. Renúncia. Documento particular.

A imunidade assegurada ao bem de família não é passível de renúncia, podendo ser excluída a proteção social prevista na lei de ordem pública apenas nos casos por ela ressalvados.

Recurso parcialmente conhecido e provido." (4ª Turma, REsp nº 223.419/SP Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, unânime, DJU de 17.12.99)

"Bem de família. impenhorabilidade.

As exceções à impenhorabilidade são as expressamente previstas em lei. Ineficaz a renúncia a favor em documento particular de confissão de dívida." (3ª Turma REsp nº 205.040/SP Rel. Min. Eduardo Ribeiro, por maioria, DJU de 13.09.99)

Pelo exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília, 11/09/2000. Ministro Aldir Passarinho Junior, Relator. (Agravo do Instrumento nº 299.754/SP; DJU 03/10/2000; pg. 236)

### **Ação declaratória. Execução hipotecária. Alienação judicial. Intimação pessoal do devedor. Aplicação subsidiária. Inadmissibilidade.**

Processo Civil. Agravo por Instrumento. Ação declaratória. Decisão agravada. Ausência de impugnação. Súmula N. 182/STJ. Execução hipotecária. Alienação judicial. Edital de praça. Intimação pessoal do devedor. SFH. Lei Nº 5741/71, art. 6º e parágrafo único. CPC, art. 687, § 5º. Aplicação subsidiária. Inadmissibilidade.

Não sendo o artigo 687, § 5º, do CPC *lex generalis* aplicável à hipótese, inexistente, por parte do v. aresto acobimado, qualquer negativa de vigência ao direito federal.

Forte em tais razões, não conheço do agravo por instrumento, por ser manifestamente inadmissível.

Brasília, 22/09/2000. Ministra Nancy Andrighi, Relatora. (Agravo de Instrumento n.º 276.377/SP; DJU 03/10/2000; pg. 214)

### **Bem de família. Penhora anterior à vigência da lei nº 8.009/90. Impenhorabilidade.**

Decisão. Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por Comercial Caetano de Abreu Ltda. em face de decisão que não acolheu alegação acerca da impenhorabilidade de imóvel caracterizado como bem de família, em sede de execução proposta pelo Banco do Estado de São Paulo S/A - Banespa.

O acórdão combatido restou assim ementado, *verbis*: "Penhora. Alegação de tratar-se de bem de famí-

lia. Imóvel misto. Residencial e não Residencial. Penhorabilidade. Construção realizada antes da vigência da Lei 8.009/90. Irretroatividade. Representação processual correta. Agravo improvido.”

Ainda inconformada, ajuizou Recurso Especial, com fulcro na alínea “c” do permissivo constitucional, sustentando dissídio jurisprudencial com a Súmula 205/STJ.

Com contra-razões, o recurso foi admitido e encaminhado a esta Corte.

Decido.

Em que pesem os argumentos adotados pela Colenda Câmara, pacificou esta Corte entendimento contrário, segundo o qual a Lei nº 8.009/90 aplica-se à penhora realizada antes de sua vigência, a teor do disposto na Súmula 205/STJ. Neste sentido, confirmam-se como exemplos os seguintes precedentes:

“Processual Civil. Execução movida ao cônjuge varão. Lei nº 8.009/90 suscitada pelo executado e rejeitada por decisão já preclusa. Embargos de terceiro da esposa meeira. Reavivamento. Possibilidade. Súmula n.º 205/STJ.

I. Inobstante afastada pela instância ordinária, com decisão preclusa, a aplicação da Lei n. 8.009/90 à penhora havida nos autos da execução movida ao cônjuge varão, tem-se que a questão pode ser reavivada em embargos de terceiro opostos pela esposa do devedor, que não integrava aquele processo.

II. ‘À Lei nº 8.009/90 aplica-se à penhora realizada antes de sua vigência’ (Súmula nº 205 do STJ).

III. Proteção que atinge a inteireza do bem, ainda que derivada apenas da meação da esposa, a fim de evitar a frustração do escopo da Lei nº 8.009/90, que é a de evitar o desaparecimento material do lar que abriga a família do devedor.

IV. Recurso conhecido e provido, para afastar a penhora.” (REsp 56.754/SP, DJ de 21.08.2000, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior).

“Agravo contra decisão que deu provimento a Recurso Especial. Penhora. Meação. Bem de família. Superveniência da Lei 8.009/90. Aplicação. Levantamento da Construção.

Na linha do contido no verbete n. 205 da Súmula desta Corte, a Lei n. 8.009/90 tem aplicação imediata, livrando da construção judicial o bem de família.

Agravo improvido.” (AGRESP 174.384/SP, DJ de 14.08.2000, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha).

“Bem de família. Lei nº 8.009/90. Decidiu-se, na origem, pela “Prevalência da tese da penhorabilidade e do princípio da irretroatividade da lei”. Em tal sentido, trata-se de decisão em manifesta divergência com a Súmula 205: ‘A Lei nº 8.009/90 aplica-se à penhora realizada antes de sua vigência’. Aplicação do art. 557, § 1º-A do Cód. de Pr. Civil, na redação da Lei nº 9.756/98. Agravo regimental desprovido.” (AGRESP 179.667/SP, DJ de 01.07.99, Rel. Min. Nilson Naves).

Desta forma, forçoso é reconhecer a incidência das determinações da Lei 8.009/90 ao imóvel construído, livrando-o da penhora.

Forte em tais lineamentos e com respaldo no artigo 557, § 1º, do CPC, com redação dada pela Lei nº 9.756/98, conheço do recurso e dou-lhe provimento para determinar a incidência da Lei 8.009/90 à penhora efetuada e, conseqüentemente, declarar a impenhorabilidade do imóvel em questão.

Brasília, 22/09/2000. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Recurso Especial nº 236.743/SP; DJU 03/10/2000; pg. 208)

### **Condomínio. Quotas condominiais. Responsabilidade do promitente comprador.**

Decisão. O sujeito passivo, natural, na ação de cobrança de quotas condominiais é o proprietário da unidade predial, assim como registrado no Ofício Imobiliário.

O promitente comprador tem legitimidade concorrente, ainda que seu título não esteja registrado; o reconhecimento da legitimidade exclusiva do promitente comprador se sobrepõe ao direito positivo, a cujo teor a obrigação é, sim, do condômino.

Quer dizer, o promitente comprador, enquanto possuidor, pode ser obrigado ao pagamento das quotas condominiais. A final, aproveita os serviços prestados pelo condomínio.

Agora, essa legitimidade *ad causam*, construída jurisprudencialmente, não exclui a do proprietário, que é o sujeito primeiro da obrigação.

Diante dessas considerações, o acórdão recorrido não merece qualquer reforma.

Em todo caso, podem os recorrentes, quando da execução da sentença, nomear à penhora o imóvel que alegam ter vendido a terceiro, pois que, assim, é este quem arcará com o prejuízo.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília, 20/09/2000. Ministro Ari Pargendler, Relator. (Agravo do Instrumento n.º 252.618/SP; DJU 03/10/2000; pg. 210)

### **Competência. Conflito positivo. Justiça trabalhista e Juízo falimentar. Execução de créditos trabalhistas. Falência superveniente. Juízo universal. Indivisibilidade. Universalidade.**

I - Consoante entendimento de vanguarda da 2ª Seção o crédito trabalhista sujeita-se a rateio entre os de igual natureza, pelo que não se enquadra na exceção prevista no art. 24, parágrafo 2º, I, do Decreto-Lei nº 7.661/45.

II - Sobrevindo falência, a execução trabalhista já não pode prosseguir, ainda que haja penhora anteriormente realizada, salvo se já aprazada a praça ou arrematado os bens, ao tempo de sua declaração, sob pena

de romper-se os princípios da indivisibilidade e da universalidade do juízo da falência, com manifesto prejuízo para os credores.

III - Conflito conhecido para que seja declarada a competência da Justiça Comum.

Decisão.

Trava-se conflito positivo de competência entre o Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Feira de Santana, BA, em face do Juízo de Direito da 5ª Vara Cível de Feira de Santana, objetivando estabelecer qual dentre os juízos conflitantes é o competente para processar e julgar executória trabalhista.

MRF ajuizou ação trabalhista contra Kleber Construção Civil e Montagens Industriais Ltda. perante a 3ª Junta de Conciliação e Julgamento de Camaçari, Ba.

A ação foi julgada procedente, tendo o referido juízo expedido carta precatória à 3ª Vara do Trabalho de Feira de Santana, Ba, sede da empresa reclamada, requisitando o processamento da execução.

Após iniciada a execução, foi decretada a falência da Reclamada pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível de Feira de Santana, tendo o reclamante peticionado ao juízo de origem pelo prosseguimento da execução.

No convencimento de que o crédito trabalhista goza de privilégio altamente destacado, inclusive em relação aos créditos tributários, por ter caráter alimentar e não habilitar-se na falência, suscitou a 3ª Vara do Trabalho de Feira de Santana o presente conflito por entender que a questão encontra-se ligada, inclusive, à competência material da Justiça Especializada.

Afirma o juízo suscitante que seria um contra-senso não sujeitar o crédito trabalhista assaz privilegiado aos mesmos privilégios processuais concedidos aos tributários, sob pena de tornar inócua a preferência que sobre este é conferida.

Postos os fatos, ao deslinde da controvérsia importa identificar quais são os efeitos da sentença falimentar sobre as execuções individuais trabalhistas, tendo em vista a força atrativa do Juízo Universal da falência.

Eis que, segundo dispõe o art. 24 do Decreto-lei n.º 7.661/45, as ações ou execuções individuais, sobre direitos e interesses relativos à massa falida ficam suspensas desde a declaração da quebra até o seu encerramento.

Entretanto, "Não se compreendem nas disposições deste artigo, e terão prosseguimento com o síndico, as ações e execuções que antes da falência hajam iniciado: I - os credores por títulos não sujeitos a rateio."

Urge, pois, saber se o superprivilégio reconhecido aos créditos trabalhistas permite, como querem os justaboralistas, subsumi-lo à exceção da regra supramencionada (art. 24, §2º, inciso I, do Decreto-lei n.º 7.661)

Ensina a abalizada doutrina do insigne professor Amauri Mascaro Nascimento que:

"A falência produz efeitos sobre a execução trabalhista, que decorrem de sua força atrativa, concentrando todas as execuções em uma só, daí resultando o processo de execução coletiva falimentar. Também essa

regra geral deve prevalecer no processo trabalhista, de modo que o princípio fundamental é o de que, havendo falência de uma empresa, a prestação jurisdicional trabalhista termina com a sentença proferida na fase de conhecimento, não cabendo execução dessa sentença perante a junta. O interessado deve habilitar a seu crédito no juízo falimentar, como credor da massa falida, e será pago de acordo com as prescrições da lei falimentar. Se a sentença é ilíquida, cabe a fase preambular executória da liquidação da sentença na Justiça do Trabalho, porque é evidente que o crédito a ser habilitado na falência deve ter o seu valor estabelecido pela sentença trabalhista. Após a liquidação, cessa a atuação do juízo especial e o empregado, de posse de certidão da sentença ou por ofício expedido pelo juiz presidente da junta, direito ao juízo falimentar, ter o seu crédito examinado pelo síndico da massa falida e habilitado.

A tese, apesar dos seus aspectos positivos, traz consequências práticas que contrariam os fins a que se propõe, ou seja, a proteção maior do trabalhador. Admitida essa dualidade de execuções, a singular proteção maior do trabalhador. Admitida essa dualidade de execuções, a singular, para os salários e 1/3 das indenizações dos empregados que têm esses direitos, e a coletiva, para os demais créditos trabalhistas, resultaria uma situação de total desproteção para os empregados cujos créditos terão de ser habilitados na falência. Mesmo entre os empregados que têm crédito privilegiado e que continuariam suas execuções singulares na Junta, pode ocorrer, como de fato ocorreu no caso concreto que deu causa ao pronunciamento da Corte Suprema, desigualdade de atendimento, porque os empregados que estavam assistidos por advogados cobraram desde logo os seus créditos, aqueles que estavam desassistidos e cujos processos não correram com a mesma celeridade, não puderam cobrar os seus créditos, porque os primeiros exauriram as forças patrimoniais sobre as quais as suas execuções singulares exercitaram-se porque da tese resulta a impossibilidade do Juiz do Trabalho determinar a execução coletiva por rateio, exatamente o tipo de execução que mais convém nesses casos e que é falimentar".

Não diverge a jurisprudência deste Tribunal da essência deste ensinamento, tendo pacificado seu entendimento no sentido de que o crédito trabalhista está sujeito a rateio dentre os de igual natureza, pelo que não se enquadra na exceção prevista no art. 24, parágrafo 2º, inciso I, do Decreto-lei n.º 7.661/45.

Neste sentido, verifique-se os seguintes julgados:

Processual. Civil. Ação Trabalhista. Arrematação. Empresa reclamada cuja quebra fora decretada anteriormente. Universalidade do juízo falimentar. (Lei n.º 7.661/45, arts. 7º, § 2º, 24 e 70, § 4º.

I. A 2ª Seção, em precedentes mais modernos, decidiu que o crédito decorrente de salário está sujeito a rateio dentre os de igual natureza, pelo que não se enquadra na exceção prevista no art. 70, parágrafo 2º, I, da Lei n. 7.661/45.



II. Destarte, não ocorrendo interessados na praça, se a adjudicação, pela reclamante, do bem penhorado em execução trabalhista, é posterior à decretação da quebra da empresa reclamada, o ato fica desfeito em face da competência universal do juízo falimentar, ao qual caberá processar o crédito da ex-empregada, e o eventual rateio.

III. Conflito conhecido, para declarar competente o Juízo de Direito suscitado, da 3ª Vara Cível de Araçatuba, Estado de São Paulo. (CC 269/8/SP; DJ: 03/04/2000, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior)

Conflito positivo de competência. Execução trabalhista contra massa falida. Penhora realizada antes da quebra. Designação da praça depois dela pelo juízo trabalhista. Invalidada. Competência do Juízo falimentar para marcar nova hasta pública

Deve ser sustada a hasta pública designada, pelo juízo trabalhista, depois de decretada a quebra, e outra ser marcada pelo juízo falimentar, sendo o produto da alienação entregue à massa a fim de que seja efetuado o pagamento, depois do devido rateio, de quantos credores trabalhistas existirem.

Conflito conhecido e declarada a competência do

Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública, Falência e Concordatas de Curitiba, o suscitante. (CC 19929/PR; DJ: 19/10/1998, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha)

Conflito de competência. Falência. Execução trabalhista.

O julgamento dos litígios entre empregados e empregadores far-se-á na Justiça Trabalhista. Entretanto, decretada a quebra, a alienação judicial dos bens será efetuada no juízo falimentar, a quem caberá decidir sobre eventual rateio.

Se, quando da falência, já houver praça ou leilão designado, com publicação de editais, proceder-se-á à alienação, devendo o respectivo produto ser transferido para a massa. (CC 1943/PE; DJ: 09/11/1998, Rel. Min. Eduardo Ribeiro)

Forte nestas razões, com espeque no art.120, parágrafo único, do CPC, introduzido pela Lei n.º 9.756, de 17.12.98, conheço do conflito e declaro competente o Juízo de Direito da 5ª Vara Cível de Feira de Santana, o suscitado.

Brasília, 18/09/2000. Ministra Nancy Andrighi, Relatora. (Conflito de Competência n.º 29.255/BA; DJU 29/09/2000; pg. 267) ■

## IRIB Responde

**Consultas respondidas pelo Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva.**  
**Fax: (11) 5092-3048. Você também pode enviar sua consulta através do nosso site: [www.irib.org.br/pergind.html](http://www.irib.org.br/pergind.html).**

### **Desapropriação de partes de imóveis. Apuração do remanescente.**

**P** – *Desapropriação, de várias partes de vários imóveis, destinada ao prolongamento de avenida.*

**R** – A desapropriação é forma originária do poder público adquirir a propriedade. Pode até ser desapropriado imóvel que não esteja transcrito ou matriculado em qualquer nome. No processo expropriatório resta aos desapropriados, que tiveram seus imóveis total ou parcialmente atingidos pela desapropriação, discutir apenas o valor da indenização. Essa a regra que a doutrina, há muitos anos traçou. Portanto, toma-se a descrição do imóvel desapropriado, abre-se a matrícula e, se possível, inserem-se os nomes dos proprietários anteriores e os respectivos títulos de aquisição. Assim se procede em relação à carta de desapropriação. Em consequência, surge um problema sério que atinge profundamente os

proprietários desapropriados: a descrição do remanescente do imóvel que sofreu desapropriação parcial. Como o poder público age discricionariamente, como a desapropriação é forma originária de aquisição do domínio pelo Estado, União ou Município, resta ao expropriado a movimentação de ação de retificação (art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos), para apurar a descrição do remanescente, de modo que ele possa ser objeto de matrícula própria e ser livremente negociado, desmembrado, unificado.

### **Aquisição de imóvel. Regime da comunhão parcial de bens. Outorga marital.**

**P** – *Uma pessoa adquiriu o imóvel quando solteira e se casou no regime da comunhão parcial de bens. Seria correto o marido figurar como vendedor?*

**R** – O marido, no caso, apenas

concede sua anuência à alienação que a mulher faz.

Qualquer que seja o regime de bens, o marido ou a mulher devem sempre comparecer ao ato negociado, à escritura, para dar a sua outorga, ainda que o imóvel não lhe pertença em função do regime de bens.

**Venda de parte de imóvel. Descrição. CCIR e ITR.**

**P** – *Imóvel perfeitamente descrito, com rumos magnéticos e distâncias, perímetro definido. Na escritura de venda de parte do imóvel consta apenas as confrontações com os nomes das pessoas.*

**R** – O registro deve ser recusado. Para se abrir a matrícula, de imóvel ou parte dele, deve ser a parte descrita em todas as suas medidas perimetrais e área, para que o Oficial do Registro possa fazer a conferência, encartando a parte no todo. A escritura deve ser devolvida. É obrigação do tabelião exigir que lhe sejam apresentados o CCIR e a prova de quitação do ITR ou o comprovante de que nos últimos 5 anos ele foi pago. Mas, se não foi feita essa prova ao tabelionato, pode ser feita ao registro. Se não for feita, a escritura não poderá ser registrada.

**Reti-ratificação. Escritura pública. Troca do objeto de compra e venda.**

**P** – *Pode ser aceita a escritura pública de reti-ratificação em que se troca o objeto da compra e venda?*

**R** – *As escrituras podem ser reti-ratificadas para corrigir erros, mas nunca em relação a dados essenciais. Compra e venda tem como elementos essenciais, a coisa, as partes e o preço. Ora, depois de registrada a compra e venda, como alterar o objeto? A coisa objeto do contrato de compra e venda não pode ser modificada pela simples escritura de reti-ratificação. Não vejo, portanto, possibilidade jurídica de se aceitar a reti-ratificação.*

**Hipoteca em favor do Estado. Garantia de ICMS. Comprometimento – credor e devedor.**

**P** – *Ao ser formalizada escritura pública de hipoteca em favor do Estado é preciso a representação do Estado, sendo a hipoteca formalizada para a garantia do pagamento do ICMS?*

**R** – A hipoteca pressupõe que alguém confessa um débito e oferece a garantia. De outro lado, alguém concorda com a garantia oferecida. Não se pode formalizar escritura de hipoteca em que compareça apenas o devedor, ofertando o imóvel em hipoteca. Indispensável que compareça alguém pelo credor, no caso, o Estado, aceitando o bem dado em garantia.

**Doação pelos pais. Filhos menores. Reserva de usufruto.**

**P** – *Quem representa os menores em caso de doação, com reserva de usufruto, feita pelos pais?*

**R** – Os menores são assistidos pelos pais (quando púberes) e representados pelos pais, (quando impúberes) para a aceitação de doação pura e simples. Atente-se para o fato de que as doações com reserva de usufruto, assim como aquelas em que há imposição de cláusulas (impenhorabilidade etc.) são consideradas doações puras, sem necessidade de curador especial, nomeado pelo Juiz, para representar os menores ou assisti-los, conforme a condição.

**Imóvel registrado. Área. Retificação em Juízo. LRP.**

**P** – *A área de um imóvel pode ser averbada na transcrição anterior?*

**R** – A retificação de um imóvel transcrito ou matriculado, sem que conste do registro sua área, ou ainda, quando ele muda de circunscrição, deve, necessariamente, ser feita em Juízo, segundo o que dispõe o art. 213, § 2º da Lei de Registros Públicos. Esse artigo diz expressamente que, em tais casos, deverão

ser citados o alienante e os confrontantes. Ora, citação só se faz em Juízo, devendo-se exigir, em tese, apresentação de mandado ao Registro.

**Doação. Inalienabilidade, incomunicabilidade, impenhorabilidade. Servidão de passagem?**

**P** – *Um imóvel foi doado, com imposição das três conhecidas cláusulas, até a terceira geração e agora se pretende gravá-la com servidão de passagem de rede elétrica (rural), com a anuência da doadora.*

**R** – Em primeiro lugar, a escritura de doação não poderia ter sido registrada, tendo em vista que não se pode gravar imóvel a não ser para a primeira geração que o recebe com as três cláusulas. Não podem tais cláusulas se transmitir, gravando o imóvel a outras gerações, a teor do que prescreve o art. 1.723 do Código Civil. As cláusulas, entretanto, que impõem impenhorabilidade, inalienabilidade, incomunicabilidade, não impedem seja o imóvel gravado com servidão de passagem de rede elétrica ou outra servidão.

**Incorporação de uma empresa por outra. Transmissão de imóvel.**

**P** – *Uma empresa que foi extinta, pretende transmitir um imóvel para a empresa que a incorporou. Quais os documentos que devem ser apresentados ao Registro?*

**R** – Se a empresa foi incorporada por outra, o instrumento de incorporação, devidamente registrado na Junta Comercial, é competente e suficiente para que se averbe a incorporação da empresa proprietária pela outra empresa na matrícula do imóvel.

**Condomínio. Aquisição de terreno. Personalidade jurídica.**

**P** – *Condomínio adquire terreno vizinho.*

**R** – Condomínio não tem perso-

nalidade jurídica. De acordo com o Código Civil só se adquire personalidade jurídica com o registro dos atos constitutivos na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas. O Condomínio, segundo os doutrinadores, é ficção jurídica, que apenas tem personalidade jurídica perante o fisco (Ministério da Fazenda), para obter o CNPJ e poder registrar empregados. Mas não pode adquirir imóvel, salvo, como está na lei, nos casos do art. 63 da Lei 4.591/64.

**Imóvel hipotecado. Venda. Anuência do credor hipotecário.**

**P** – *Imóvel hipotecado pelo proprietário para um banco. Com a anuência do banco, esse proprietário vende o imóvel, pretendendo formalizar a escritura.*

**R** – É perfeitamente possível e válida a formalização da escritura de compra e venda, especialmente com a anuência do credor hipotecário. Essa escritura poderia até ser lavrada sem anuência ou interveniência do credor da hipoteca, dado que a hipoteca persegue o imóvel contra qualquer que seja o seu proprietário. A exceção está nos casos em que o imóvel está hipotecado em garantia de cédula de crédito rural, industrial, comercial, à exportação etc. Nesses casos, para a alienação é indispensável a anuência do credor hipotecário.

**Desapropriação - quatro glebas. Três matrículas e um remanescente. Descrição. Via judicial. LRP.**

**P** – *Uma transcrição gerou três matrículas, todas relacionadas com imóveis perfeitamente descritos. Ficou um remanescente, sem descrição. Agora é apresentado ao Registro uma carta precatória em processo de desapropriação das quatro glebas, sem constar os limites de nenhuma delas.*

**R** – A desapropriação é forma de o Poder Público adquirir o domínio. Apresentada a carta de desapropriação, descrevendo (obrigato-

riamente) a gleba expropriada, abre-se matrícula dessa gleba, desse terreno, e se registra a carta. O eventual remanescente não descrito é problema do proprietário, que deverá apurar a sua descrição, características, confrontações e área na via judicial, conforme estabelece o art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos. Como já existem as três matrículas abertas é preciso saber se há elementos seguros para, nas matrículas dessas glebas, averbar o fato de que, em virtude de desapropriação, registrada na matrícula "x" (a que será aberta para o registro da carta de desapropriação) elas ficam encerradas.

**Venda. Imóvel dado em garantia em cédula rural, pignoratícia e hipotecária. Anuência do credor.**

**P** – *Proprietário de imóvel dado em garantia em cédula rural, pignoratícia e hipotecária, vende o referido imóvel com a anuência do banco credor.*

**R** – Na matrícula do imóvel registra-se a compra e venda, normalmente, cobrando-se pelo valor normal. Se quiser, o Oficial pode fazer averbação para consignar que "o adquirente se sub-rogou nos débitos da hipoteca registrada sob o n.º tal, acima", o que é desnecessário porque pela própria natureza da hipoteca ela continua gravando o imóvel. É conveniente que no corpo do registro da compra e venda se consigne que à escritura anuiu o banco credor. No livro 3, onde está registrada a cédula, se faz uma averbação (sem valor) para consignar que "o adquirente do imóvel objeto da matrícula n.º tal, se sub-rogou nos débitos da cédula objeto deste registro". Esta averbação, de mera remissão, é gratuita.

**Imóvel hipotecado. Promessa de c/v. Arrematação. Execução extrajudicial. Notificação.**

**P** – *Imóvel hipotecado à CEF. O proprietário devedor prometeu ven-*

*dê-lo a terceiro, tendo sido registrada a escritura. Foi apresentada a carta de arrematação expedida em execução extrajudicial, regulada pelo Decreto-lei 70, em favor da credora hipotecária, tendo como executado o proprietário, primitivo devedor hipotecante e promitente devedor. À carta foi anexada uma notificação, registrada no Registro de Títulos e Documentos, em que a CEF notifica a pessoa que se encontra na posse do imóvel, que não o promitente comprador, postulando o registro da carta de arrematação com o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda.*

**R** – Como importante elemento a caracterizá-la, a hipoteca tem o direito de seqüela, pouco interessando quem seja o titular do domínio (ou o promitente comprador) no momento da execução. Assim, o credor hipotecário executa a hipoteca contra quem seja o titular do domínio (no caso, o compromissário comprador). Embora assista ao credor hipotecário esse direito de seqüela, não se pode registrar a carta sem que se comprove tenham sido citados (ou notificados, no caso de execução extrajudicial) o proprietário e o promitente comprador. A notificação feita a um ocupante, posseiro, do imóvel, não supre a falta de citação (ou notificação) do titular do domínio e do promitente comprador. Portanto, a carta deve ser devolvida.

**Incorporação. Ações cíveis e fiscais contra a incorporadora. Lei 4591/64 não veda o registro.**

**P** – *Memorial de incorporação com toda a documentação em ordem, nos termos do art. 32 da Lei 4.591/64. Entretanto, a incorporadora possui contra ela várias ações cíveis, fiscais e uma ação civil pública por ato de improbidade administrativa. É possível o registro dessa incorporação, tendo em vista que a Lei de Condomínios e as próprias Normas da Corregedoria não vedam o registro pretendido nem pos-*

sibilitam ao Oficial a suscitação de dúvida?

**R** – Divulga-se, teoricamente, pela presunção ficta da publicidade do registro da incorporação, que a empresa incorporadora, tem contra si as ações referidas. Não há impedimento para o registro porque este só pode ser recusado se houver amparo legal, inexistente. É lamentável, mas não há fundamento para a negativa do registro. Registre-se, pois, a incorporação.

### Penhora. Registro. Estado Civil. Princípios da continuidade e disponibilidade.

**P** – Registro de penhora. O proprietário consta da matrícula como casado e do mandado como viúvo.

**R** – Há divergências a respeito dessa questão. Para preservar a continuidade e respeitar a disponibilidade, o ideal seria que se averbassem o estado civil com a apresentação da certidão de óbito da mulher do executado. Entretanto, pela própria existência da execução, o exequente teria enorme dificuldade, senão impossibilidade, de obter essa prova. Por outro lado, trata-se de questão processual, que deverá (ou

deveria) ser examinada pelo Juiz do processo e o Oficial não pode adentrar ao exame da regularidade do processo. Há assim, duas alternativas: a) registrar a penhora, oficiando ao Juiz para informar que o executado consta na matrícula como casado, o que deverá ser observado em caso de eventual adjudicação ou arrematação; b) devolver o mandado.

### Desmembramento. Lote urbanizado.

**R** – O desmembramento, segundo a Lei n. 6.766/79 está sujeito ao registro de que trata o art. 18. Mas, em se tratando de um lote urbanizado, cujo parcelamento não exige obras por parte do proprietário ou proprietária, enquadrando-se, portanto, no que dispõe o Código de Normas da Corregedoria do Estado e dispensado o registro do art. 18, o Oficial deve seguir o que determina o Código de Normas e fazer o desmembramento por averbação na matrícula do lote urbanizado, para, quando houver contratos ou escrituras relacionados com os lotes, ir abrindo as matrículas destes e fazendo os registros.

### Imóvel rural transformado em urbano. Alteração de zoneamento. Autonomia municipal. Anuência do Incra?

**P** – Imóvel situado em área de expansão urbana, cadastrada no Incra como imóvel rural, foi transformado em urbano por força de lei municipal, a fim de ser loteado. Deve ser obtida anuência do Incra?

**R** – A alteração do zoneamento de um município depende exclusivamente de lei municipal, certo que o Código Tributário Nacional estabelece os requisitos para se ter zona urbana. Se o Município alterou o zoneamento, os imóveis que estão dentro do novo perímetro urbano passam a esta condição, sem necessidade de anuência do Incra, por se tratar de esfera exclusiva de atribuição do Município, conforme a Constituição Federal. Não incide o art. 53 da Lei 6.766/79, que só é aplicável aos imóveis considerados rurais, mas dentro do perímetro urbano. Se incidisse, a Lei de Lotamentos fala em "audiência" e não em "anuência". Essa audiência deve ser pedida pelo Município e, se este não pedir, o Oficial não tem o poder-dever de fiscalizar ■

## Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

**Diretoria Executiva:** Presidente – Lincoln Bueno Alves-SP; Vice-Presidente – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; Secretário-Geral – Marco Antônio Canelli-SP; 1º Secretário – Gilma Teixeira Machado-MG; 2º Secretário – Plínio Antônio Chagas-SP; Tesoureiro Geral – José Simão-SP; 1º Tesoureiro – Vanda Maria De Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP; 2º Tesoureiro – Manoel Carlos de Oliveira-SP; Diretor Social e de Eventos – Ricardo Basto da Costa Coelho-PR; Diretor de Publicidade e Divulgação – João Baptista Galhardo-SP; Diretor de Assistência aos Associados – Jordan Fabrício Martins-SC; Diretor Legislativo – Meirimar Barbosa Júnior-SP; **Conselho Deliberativo:** Presidente – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; Secretário – Etelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES; demais membros – Sérgio Toledo de Albuquerque-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Ivan Esteves Ribeiro-AM, Neusa Maria Arize Passos-BA, Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE, Itamar Sebastião Barreto-DF, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Néelson Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam de Holanda Vasconcelos-PE, Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI, Geraldo Mendonça-RJ, Carlos Alberto da Silva Dantas-RN, Adão Freitas Fonseca-RS, Yassuco Yokota dos Santos-RO, Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE, Bernardo Oswaldo Francez-SP e Marlene Fernandes Costa-TO; **Conselho Fiscal** – Carlos Fernando Westphalen Santos-RS, Renato Costa Alves-MS, Rubens Pimentel Filho-ES, Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque-AL e Ubirayr Ferreira Vaz-RJ; **Suplentes do Conselho Fiscal:** Guido Castro Santos-SP, Rosa Maria Veloso de Castro-MG e Wolfgang Jorge Coelho-MG; **Conselho de Ética:** Clenon de Barros Loyola Filho-GO, Elvino Silva Filho-SP e José Fernando César Assunção-SP; **Suplentes do Conselho de Ética:** Inah Álvares da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE e Virginio Pinzan-SP.



JANEIRO DE 2001 – Nº 284

**Presidente**  
Lincoln Bueno Alves

**Redação:**  
João Baptista Galhardo

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

**Editor:**  
Sérgio Jacomino  
jacomino@regstral.com.br

**Jornalista Responsável:**  
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

**Design Gráfico**  
Carlos Augusto Sholl

**Editoração Eletrônica:**  
Editorial Press

**Fotos:**  
Carlos Petelinkar

**Impressão e Acabamento:**  
Corprint