Boletim irib

Fevereiro 2001 — Nº 285

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Lançamento do livro *Direito Registral Imobiliário*: mais uma meta cumprida pelo IRIB.

Consciente da necessidade de oferecer aos seus associados as ferramentas adequadas ao aperfeiçoamento e bom desempenho profissional, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil convidou o registrador paulista Ademar Fioranelli para editar, pela *Coleção Irib em Debate*, a compilação dos importantes estudos que realizou e apresentou em vários dos Encontros dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

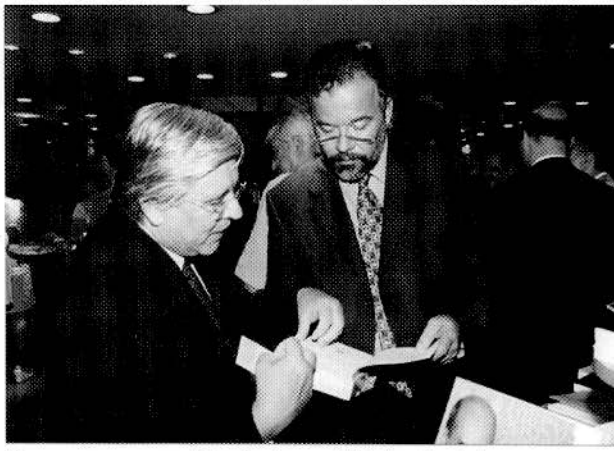
O lançamento oficial da edição aconteceu em coquetel e noite de autógrafos em que o Irib recebeu registradores, notários, autoridades do Judiciário e até o Ministro Raul Jungmann, da Reforma Agrária, que foram cumprimentar o autor (veja detalhes na pg.2).

Referência básica e indispensável para qualquer biblioteca de direito registral imobiliário e para o exercício diário das atividades notariais e registrais, o livro Direito Registral Imobiliário atende a uma necessidade do mercado editorial brasileiro, carente de títulos específicos da área registral, e à própria procura dos cartórios por informações técnicas seguras.

O objetivo do Instituto era colocar nas mãos dos registradores e dos notários brasileiros o mais útil instrumento para a solução dos problemas enfrentados diariamente nas atividades notariais e registrais. Mais do que um volumoso amontoado de informações, o importante era proporcionar meios eficientes para a imediata recuperação dos dados ali contidos.

Décimo-primeiro título publicado pela Coleção *Irib em Debate,* o livro Direito Registral Imobiliário tem 616 páginas para abrigar a farta produção de textos do autor. Uma obra valiosa para o registrador imobiliário brasileiro, a obra de Ademar Fioranelli aborda os mais variados assuntos e problemas com que o registrador se defronta todos os dias. Sempre amparado na norma de base e na doutrina especializada, o autor tem o cuidado de transcrever a jurisprudência existente, fornecendo um verdadeiro manual prático para a consulta de temas como condomínio, bem de família, o estado civil e sua influência no Registro de Imóveis, usufruto, penhora, hipoteca, compra e venda, fideicomisso e cláusulas restritivas. Um extenso índice analítico elaborado pelo Coordenador Editorial do Irib, Sérgio Jacomino, complementa e valoriza ainda mais a publicação, permitindo o acesso imediato do leitor ao assunto pesquisado.

Resultado de muitos anos de estudos e trabalho do autor, o lançamento do livro Direito Registral Imobiliário é motivo de



De passagem por São Paulo, o Ministro Raul Jungmann prestigiou a noite de autógrafos do Irib.

Veja nesta edição

Prática Registral

▸ O registrador João Baptista Galhardo inaugura a nova seção, respondendo às dúvidas mais comuns sobre alienação fiduciária. Página 35.

Opinião

▸ Veja o comentário do Prof. Ovídio Baptista da Silva, sobre o fim das autenticações de documentos públicos e particulares (pg.40). Na mesma seção, o registrador João Pedro Lamana Paiva comenta as inovações do Estatuto da Cidade que afetarão o Direito Registral/Notarial. Página 42.

Notícias do nosso Site

▸ Dê sua opinião e sugestões sobre o novo *Boletim do Irib*. Saiba como na página 50.

Tribunais Superiores

▸ ADIn da Anoreg-Br, propondo a suspensão da eficácia de inciso da Lei 9.841, que limita valores de emolumentos quando o devedor for microempresário. Decisão afastando a disposição do mundo jurídico, diante da edição da Lei Federal 10.169/00. Página 52.

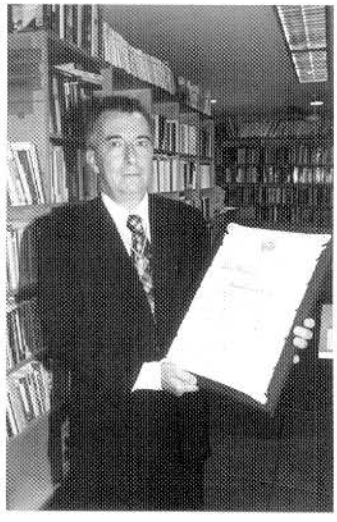
grande satisfação para o Irib, em poder oferecer aos interessados uma fonte de informações precisa e capaz de evitar desvios em temas de reconhecida complexidade.

Referência segura para as complicadas questões relativas ao registro predial, o livro de Ademar Fioranelli indica sempre a melhor interpretação doutrinária e jurisprudencial para vários casos que mereceram sua atenção e seus estudos. O Irib orgulha-se da edição dessa obra, que certamente já se constitui em guia obrigatório para o desempenho das atividades registrais.

Lincoln Bueno Alves
Presidente
■

Lançamento do livro *Direito Registral Imobiliário*

Um guia seguro para registradores e notários brasileiros



No último dia 8 de fevereiro, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Irib e Sergio Antonio Fabris Editor receberam notários, registradores e autoridades do Judiciário paulista na Livraria Cultura, em São Paulo, para o coquetel de lançamento do livro Direito Registral Imobiliário do registrador Ademar Fioranelli.

Grande registrador e colaborador do Instituto, o autor foi homenageado com o Medalhão do Irib, acompanhado da seguinte mensagem:

"Ilustre Registrador Ademar Fioranelli,

Honra-nos sobremaneira agraciá-lo com o Medalhão do Irib, em reconhecimento pelos excelentes serviços prestados à entidade em várias oportunidades e, em especial, neste momento, com o lançamento desta obra do Direito Registral Imobiliário.

O caro confrade, pelo seu desprendimento e espírito de colaboração, merece este agradecimento de todos os registradores brasileiros, pois o seu desempenho no decorrer dos anos vem engrandecendo a classe e elevando o nome do Irib.

Neste ensejo, reiteramos ao ilustre colega, os protestos de estima e consideração.

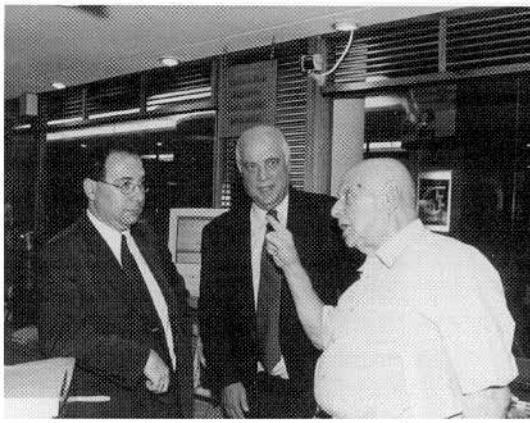
Cordialmente,

Lincoln Bueno Alves, Presidente."

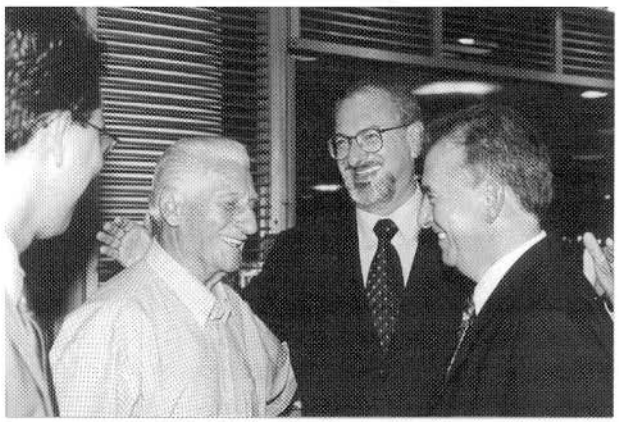
O lançamento despertou o interesse de registradores e notários de vários estados brasileiros, juízes, promotores de justiça e demais profissionais de direito, que compareceram em massa à livraria para cumprimentar e prestigiar o estudioso registrador.

Autoridades prestigiam o autor

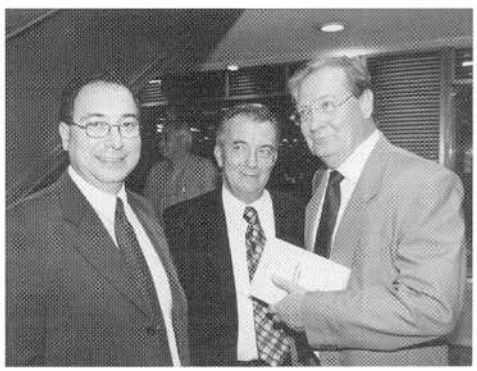
O Dr. Luís Paulo Aliende Ribeiro compareceu ao coquetel de lançamento do livro Direito Registral Imobiliário, representando o Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo, Des. Luís de Macedo, e os Juízes Auxiliares da Corregedoria-Geral da Justiça de SP.



Ademar Fioranelli foi homenageado, ainda, por outras presenças ilustres: Desembargador Narciso Orlandi Neto do Tribunal de Justiça de São Paulo; Dr. Hélio Lobo Júnior, Juiz do 1° Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo; Dr. Kioitsi Chicuta, Juiz do 2° Tribunal de Alçada Civil do Est. SP; Dr. José Renato Nalini, Juiz do Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo. E mais: Dr. Antônio Albergaria Pereira, notário aposentado e editor da publicação Boletim do Direito Imobiliário; Dra. Hisae Cristina Chicuta, Dr. Marcelo Terra, advogado, além do Editor Sérgio Antônio Fabris, representado por seu filho Fábio Eugênio de Souza Fabris.

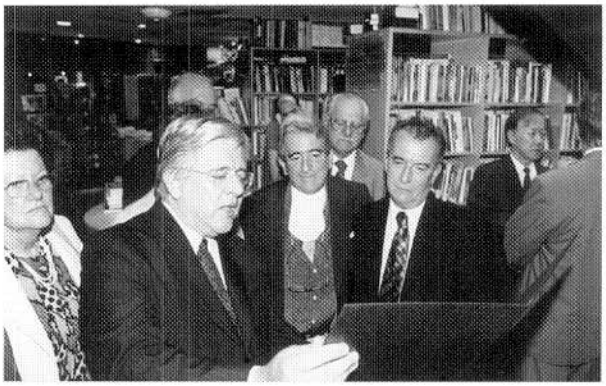


De passagem por São Paulo, o Ministro Raul Jungmann, da Reforma Agrária, também prestigiou a noite de autógrafos do Irib.



Diretoria do Irib e colegas presentes à noite de autógrafos

A Diretoria Executiva do Irib, encabeçada pelo presidente Lincoln Bueno Alves, compareceu em peso ao coquetel de lançamento: Gleci Palma Ribeiro Melo (SC), Vice-Presidente; Gilma Teixeira Machado (MG), 1ª Secretária; Plínio Antônio Chagas (SP), 2º Secretário; José Simão (SP), Tesoureiro-Geral; Manoel Carlos de Oliveira (SP), 2º Tesoureiro, João Baptista Galhardo (SP), Diretor de Publicidade e Divulgação, Meirimar Barbosa Júnior (SP), Diretor Legislativo.

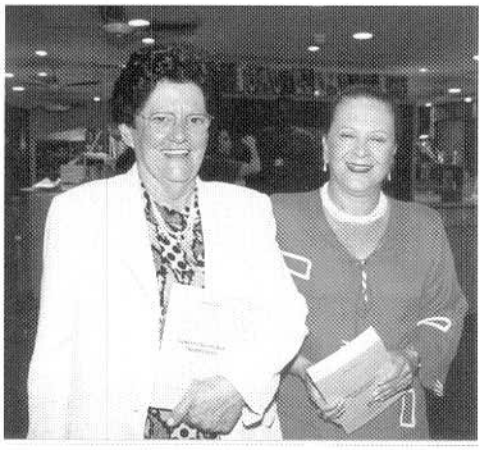


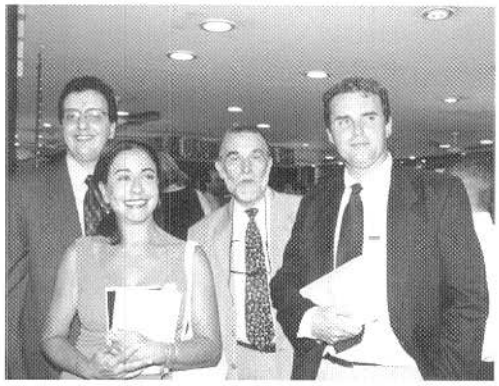
O Conselho de Ética do Irib esteve representado pelo grande registrador brasileiro Elvino Silva Filho (SP). Outra grande honra para o Irib, e para o autor, foi o comparecimento de um dos idealizadores e fundadores do Instituto, o registrador aposentado Oswaldo de Oliveira Penna.

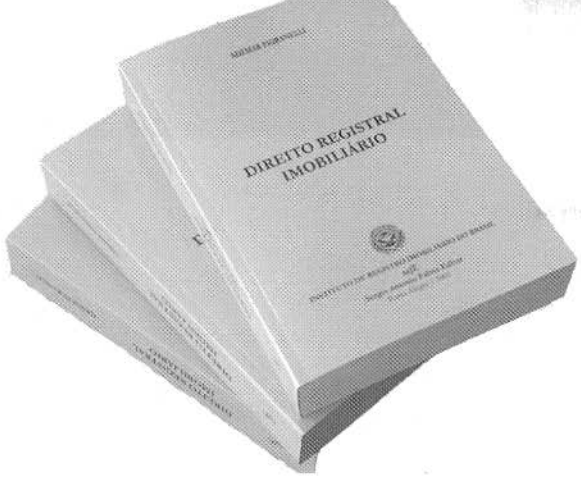
Sérgio Jacomino, Coordenador Editorial do Instituto, representou o Presidente e Vice-presidente da Anoreg-SP, Ary José de Lima e Clóvis Lapastina Camargo, que não puderam comparecer em virtude de compromissos assumidos anteriormente.

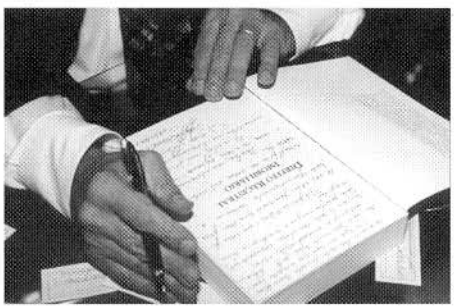
O Assessor Jurídico do Irib, Dr. Gilberto Valente da Silva, fez questão de levar o seu abraço ao autor de *Direito Registral Imobiliário*, assim como os representantes de entidades dos notários e registradores: Francisco Raymundo, Presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - Arisp; José de Mello Junqueira, Assessor Jurídico da Arisp e Paulo Tupinambá Vampré, Presidente do Sindicato dos Notários e Registradores de São Paulo.

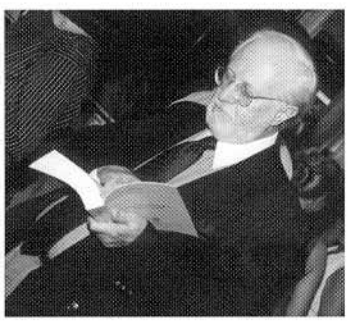
Dentre os muitos registradores e demais profissionais da área presentes, anotamos os seguintes: Armando Clapis, Bernardo Oswaldo Francez, Flauzilino Araújo dos Santos, Francisco Ventura de Toledo, Jersé Rodrigues da Silva, Joelcio Escobar, Livingstone Bueno Alves, Lúcia Helena Vilela de Camargo, Maria Helena Leonel Gandolfo, Maria Luiza Teixeira de Almeida Krahenbuhl, Oswaldo de Oliveira Penna, Ricardo Nahat.





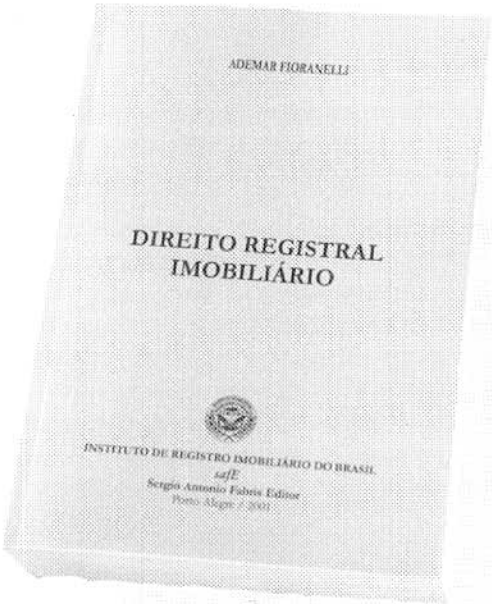

DIREITO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO





DIREITO REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

livraria cultura



O autor e sua obra

Ademar Fioranelli é bacharel em direito e em administração de empresas, Oficial do 7.º Registro de Imóveis da capital de São Paulo, colaborador especial da Revista de Direito Imobiliário e Diretor de Registro de Imóveis da Anoreg-SP - Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo. Integrou, recentemente, a Comissão Examinadora do Concurso de Provas e Títulos, para outorga das Delegações de Notas e de Registros, por honrosa nomeação pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Com 45 anos de vivência na área registrária, o autor iniciou sua carreira como auxiliar no Registro de Imóveis de Araraquara, SP.

Na apresentação do livro *Direito Registral Imobiliário* aos leitores, o presidente do Irib Lincoln Bueno Alves afirmou: "A par de sua capacidade e eficiência, Ademar Fioranelli foi sempre o companheiro prestativo, de boa vontade, que, sócio do Instituto desde 1984, vem participando de nossas iniciativas e de nossas publicações, às quais deu grande incremento, escrevendo, orientando, participando, também, como Diretor de Publicidade e Divulgação em gestões passadas."

Ademar Fioranelli recorda a época, em 1984, quando, incentivado pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, um grupo de registradores passou a reunir-se para estudar a Lei 6.015/73. Ao autor coube estudar o bem de família. "Melhorado e ampliado, tive a oportunidade de apresentar esse trabalho no 12º Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em 1985, na cidade de Recife. Esse primeiro impulso é que me levou a prosseguir na pesquisa e estudo de outros temas", lembra.

O resultado do seu empenho e dedicação ao estudo de tantos temas do Direito Registral Imobiliário apresentados nos congressos do Irib ao longo de todos estes anos agora é de todos os registradores, escreventes, auxiliares, estudantes de direito, advogados, enfim, de todos aqueles que atuam na área imobiliária e que passam a contar com uma obra essencial à sua biblioteca. Além de um precioso material de pesquisa e consulta, o autor preocupou-se em trazer, também, "a visão do relevante papel que desempenha o registrador, operador de direito e guardião de um dos mais valiosos patrimônios da sociedade: a propriedade imobiliária."

Ao concordar com a edição do livro, a intenção do registrador Ademar Fioranelli foi colocar à disposição dos seus colegas registradores informações mais elaboradas a respeito de institutos do direito registral imobiliário, com uma abordagem prática e modelos de atos. Quando necessário o autor apresenta explicações técnicas, registrando sua opinião divergente de determinada orientação doutrinária ou jurisprudencial e as várias correntes de pensamento a respeito de um tema, assim como a indicação da jurisprudência predominante ou minoritária em relação aos assuntos desenvolvidos ■

Alienação Fiduciária: questões práticas e modelos de atos registrários.

O registrador João Baptista Galhardo (Araraquara, SP), Diretor Executivo do Irib, respondeu as dúvidas mais comuns em relação à Lei 9.514/97, da alienação fiduciária de imóvel em garantia, e, como sugestão, elaborou alguns modelos de atos.

P. *Quais os tipos de garantia permitidos no Sistema de Financiamento Imobiliário?*

R. Hipoteca, cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e alienação fiduciária de coisa imóvel.

P. *Aplicam-se ao SFI as normas do SFH?*

R. Não. De acordo com o artigo 39 da Lei 9514/97 não se aplicam às operações de financiamento imobiliário em geral, as disposições da Lei 4380/64 e as demais disposições referentes ao Sistema Financeiro da Habitação.

P. *No que consiste a alienação fiduciária?*

R. A alienação fiduciária regulada pela lei 9514/97 é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

P. *O que é propriedade resolúvel?*

R. Propriedade resolúvel é a que encontra no próprio título constitutivo a causa de sua extinção. As próprias partes, ou a lei, estabelecem uma condição resolutiva. No caso de alienação fiduciária de imóvel em garantia, se o devedor fiduciante pagar a dívida, a propriedade não se consolidará em nome do credor fiduciário. E, se o devedor não pagar a dívida, a propriedade se consolidará em nome do fiduciário, que solicitará ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade plena em seu nome, apresentando comprovante de pagamento do ITBI.

P. *A consolidação é averbada ou registrada ?*

R. Nos termos do parágrafo 7°, do artigo 26, da Lei 9514/97, a consolidação deve ser registrada.

P. *A alienação fiduciária de imóvel é privativa das entidades que operam no SFI ?*

R. Não. A alienação fiduciária não é privativa das entidades que operam no SFI. Pode ser contratada por qualquer pessoa física ou jurídica.

P. *Que imóvel pode ser objeto da alienação fiduciária?*

R. Imóvel residencial, comercial, misto, construído, em construção ou sem construção. A lei 9.514/97 institui a alienação fiduciária de coisa *imóvel* . É o quanto basta, para se entender *imóvel* tal como definido no artigo 43, I e II do Código Civil (o solo com sua superfície e seus acessórios). O legislador ao acrescentar desnecessariamente no parágrafo único – *" podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção"* – não teve a intenção de proibir ou excluir o imóvel sem construção como objeto do negócio fiduciário.

P. *Quais os requisitos do contrato de alienação fiduciária ?*

R. O valor do principal da dívida. O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito fiduciário. A taxa de juros e os encargos incidentes. A cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição. A indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão. E cláusula mencionando os procedimentos previstos no artigo 27, parágrafos 1°, 2° e 3°, incisos I e II e parágrafos 4°,5° e 6° da Lei 9.514/97.

É imprescindível, também, que o contrato mencione a existência, ou não, de prazo de carência, o qual, decorrido, autoriza a intimação do devedor fiduciante para purgar a mora.

P. *O negócio fiduciário é celebrado por instrumento público ou particular?*

R. De acordo com o artigo 38 da Lei

9514/97, os contratos *resultantes* da aplicação da lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhes aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.

P. *O instrumento particular deve ter testemunhas e todas as suas firmas reconhecidas?*

R. Sim. Não se trata de contrato particular com força de escritura pública, a exemplo do que ocorre no SFH. Por isso, para ter ingresso no registro imobiliário, o instrumento particular que celebra o contrato deve ter suas firmas reconhecidas.

P. *O credor fiduciário pode ceder seus direitos? Precisa da anuência do devedor fiduciante?*

R. O credor fiduciário pode ceder seus direitos. Não precisa da anuência do devedor fiduciante. E a cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia. Se o devedor fiduciante não pagar a dívida, depois de constituído em mora, a propriedade plena será consolidada em nome do cessionário final, que deverá comprovar, para tanto, o pagamento do ITBI.

P. *A cessão dos direitos feita pelo fiduciário deve ser registrada ou averbada?*

R. Como se trata de cessão de crédito, embora transfira juntamente os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária , o ato é de *averbação*.

P. *Pode o fiduciante ceder os seus direitos? Precisa da anuência do fiduciário?*

R. O devedor fiduciante pode ceder os seus direitos, mas sempre com a anuência do credor fiduciário.

P. *A cessão feita pelo devedor fiduciante com a anuência do credor fiduciário, deve ser averbada ou registrada?*

R. Deve ser *registrada*. O fiduciante é titular de um *direito real de aquisição*, que se concretiza com o pagamento total e por simples cancelamento do registro da alienação fiduciária ou da propriedade fiduciária. Com o pagamento, o direito expectado se realiza em nome do fiduciante ou de quem o sucedeu. Não há necessidade de se celebrar qualquer outro contrato em nome do cessionário.

P. *A propriedade fiduciária se constitui a partir do contrato ou do registro?*

R. De acordo com o artigo 23 da Lei 9.514/97 constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro do contrato que lhe serve de título no competente Registro de Imóveis.

P. *Constituída a propriedade fiduciária, quem fica com a posse do imóvel?*

R. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto.

P. *Qual o instrumento hábil para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária?*

R. No prazo de trinta dias, a contar da data da liquidação da dívida, o credor fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato. E, à vista desse termo de quitação que ficará arquivado, o oficial do Registro de Imóveis efetuará por *averbação* o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

P. *Como se procede a intimação do devedor fiduciante para pagar a dívida vencida e não paga?*

R. O fiduciante será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo Oficial do Registro de Imóveis, para satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

O Oficial não atenderá o pedido de intimação se ainda não houver decorrido o prazo de carência que obrigatoriamente deverá constar do contrato.

A intimação será feita pessoalmente ao fiduciante e à sua mulher, se casado for, ou ao seu representante legal com poderes para tanto. Pode ser promovida por Oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la por solicitação do competente Oficial do Registro de Imóveis. Pode também ser feita pelo correio, com aviso de recebimento das pessoas intimadas.

Se na procura pessoal ou pelo correio o fiduciante não for encontrado, o Oficial do Registro de Imóveis intimará por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

P. *Purgada a mora deve o Oficial proceder algum ato na matrícula do imóvel?*

R. Não. Purgada a mora (exclusivamente) no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

P. *O que ocorre se a dívida não for paga?*

R. O Oficial certificará esse fato, dando ciência ao fiduciário e aguardará que ele solicite a consolidação da propriedade em seu nome, apresentando, para tanto, o comprovante de recolhimento do ITBI.

P. *Pode o fiduciário adiar o pedido de consolidação e requerer mais de uma vez a intimação do devedor fiduciante para purgar a mora?*

R. Sim. A consolidação é um direito do fiduciário e não uma obrigação. Por isso, enquanto não consolidada a propriedade em seu nome, ele pode requerer intimações do devedor fiduciante, por novos débitos. O Oficial do Registro de Imóveis não deve nem pode se opor a que fiduciário e fiduciante se componham, enquanto não consolidada a propriedade em nome do credor. Se o fiduciante se julgar prejudicado com o não registro da consolidação, a partir do qual começa a contagem do prazo de trinta dias para promover o primeiro leilão do imóvel, deverá ele se socorrer do judiciário para compelir o fiduciário em pedido cominatório.

P. *Havendo licitante será expedida carta de arrematação para o vencedor? Que título será levado a registro?*

R. O leiloeiro lavrará simples *auto* positivo de arrematação, indicando o valor do lance e a perfeita qualificação do vencedor. *E o fiduciário, que já tem a propriedade consolidada em seu nome, outorgará ao arrematante o título de venda e compra para ser levado a registro.*

P. *Não havendo licitante, pode o fiduciário promover a venda do imóvel?*

R. Sim. E por escritura pública. Há necessidade de se comprovar, perante o Oficial do Registro de Imóveis, a existência de dois leilões negativos.

P. *Depois de purgada a mora, qual o prazo que o Oficial tem para entregar ao fiduciário a quantia recebida?*

R. O Oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

P. *Não havendo interessado nos leilões, pode o credor fiduciário ficar com a propriedade em nome dele? Não ofenderia o disposto no artigo 765 do Código Civil que diz: "é nula a cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento" ?*

R. O credor fiduciário pode optar em ficar com a propriedade e não vendê-la. E não ofenderia o disposto mencionado porque naqueles casos o direito incide sobre coisa alheia enquanto que o proprietário fiduciário não é credor hipotecário, anticrético ou pignoratício. É titular de um direito real de garantia sobre coisa própria.

P. *Quem pode requerer a reintegração de posse?*

R. Aquele que tiver a propriedade plena em seu nome. O credor fiduciário com o registro da consolidação já efetuado, ou aquele que tiver o registro do título que dele recebeu (arrematante ou comprador).

P. *O que são Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs?*

R. São títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, que constituem promessa de pagamento em dinheiro, de emissão exclusiva das chamadas Companhias Securitizadoras. Estes títulos são atualmente considerados pelo Conselho Monetário Nacional – CMN como valores mobiliários. Em termos práticos, CRI é o mecanismo de captação de recursos para o Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, realizando a *interface* entre o Mercado Imobiliário e o Mercado de Capitais, onde estes são negociados.

P. *O que é Termo de Securitização?*

R. Termo de Securitização é o instrumento jurídico que realiza a vinculação dos créditos imobiliários utilizados como lastro aos CRIs emitidos pela Companhia Securitizadora.

P. *O Regime Fiduciário é obrigatório na emissão de CRIs?*

R. Não. O Regime Fiduciário, nos termos do Art. 9° da Lei 9.514/97, constitui faculdade da Companhia Securitizadora.

P. *O Termo de Securitização tem ingresso no Registro Imobiliário?*

R. O Termo de Securitização que instituir o Regime Fiduciário será levado à averbação no Registro de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis, nos termos do Art. 10 da Lei 9.514/97 e item 17, inciso II, do Art. 167 da Lei 6.015/73.

Alienação fiduciária: modelos de atos

R. ..., em (data)
Compra e venda

Por (forma e data do título) de venda e compra, financiamento e pacto adjeto de alienação fiduciária, datado de 21 de setembro de 2000, que fica arquivado, os proprietários Henrique Azevedo e sua mulher d. Maria de Souza Azevedo, já qualificados, pelo valor de R$40.000,00 (quarenta mil reais), VENDERAM o imóvel desta matrícula para Fernando Ferreira da Silva, brasileiro, bancário, solteiro, R.G. ... e CPF. ..., residente e domiciliado em São Paulo, na rua das Violetas, n. 34.

.....
Oficial

R. ..., em ...
Alienação fiduciária

Pelo (forma e data do título) que deu origem ao r. ..., Fernando Ferreira da Silva já qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, pelo valor de R$40.000,00 (quarenta mil reais), alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula para o Banco ..., em garantia do empréstimo desse mesmo valor, que deverá ser pago em quarenta prestações mensais, iguais e sucessivas deR$1.000,00 (mil reais cada uma), vencendo-se a primeira no dia 23 de outubro de 2000 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes, com juros de ...% ao ano, reajuste monetário ... e encargos ... etc. Consta do contrato: o prazo de carência de sessenta dias para efeito de intimação do devedor fiduciante e que para efeito de leilão (art. 24,VI, Lei 9514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R$40.000,00 (quarenta mil reais).

.....
Oficial

Av. ..., em ...
Cancelamento da propriedade fiduciária

Atendendo requerimento de (data) e de acordo com o TERMO DE QUITAÇÃO de ..., firmado pelo Banco ..., fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo r. ...

.....
Oficial

R. ..., em ...
Consolidação da propriedade

Atendendo requerimento de (data), a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome do fiduciário BANCO ..., já qualificado, que instruiu o seu pedido com a certidão de que o fiduciante Fernando Ferreira da Silva, já qualificado, não atendeu a intimação para pagar a dívida e com o comprovante de recolhimento do imposto de transmissão.

.....
Oficial

R. ..., em ...
Compra e venda

Por (forma e data do título) o Banco ..., já qualificado, pelo valor de R$ ... (...), vendeu o imóvel desta matrícula para Roberto Gomes de Albuquerque, brasileiro, solteiro, mecânico, R.G. ..., CPF..., residente e domiciliado em São Paulo, na rua dos Periquitos, n. 58. O vendedor anexou ao contrato os autos de leilões negativos realizados pelo Leiloeiro Público Francisco Arcanjo, em... (data), em primeira praça e em... (data), em segunda praça, que ficam arquivados neste Serviço.

.....
Oficial

R. ..., em ...
Compra e venda

Por (forma e data do título) o Banco ..., já qualificado, pelo valor de R$... (...), vendeu o imóvel desta matrícula para Fulano de Tal ..., que teve seu lance vencedor no leilão realizado pelo Leiloeiro Público Francisco Arcanjo, na praça realizada em ... (data), cujo auto fica arquivado neste Serviço.

.....
Oficial

Av. ..., em ...
Cessão de crédito

Por (forma e data do título) o crédito constituído pelo registro n. ..., foi cedido pelo Banco ... fiduciário à Companhia Securitizadora ... pelo valor de R$ ..., com todos os seus acessórios, passando a Companhia cessionária a figurar como titular do crédito e proprietário fiduciário do imóvel desta matrícula.

.....
Oficial

Av. ..., em ...
Constituição de regime fiduciário sobre créditos

De acordo com os arts. 9º e seguintes da Lei 9.514/97, a Companhia Securitizadora ... instituiu o regime fiduciário sobre o crédito constituído pelo r. ... desta matrícula, vinculando-o aos Certificados de Recebíveis Imobiliários identificados no Termo de Securitização de Créditos datado de...

.....
Oficial

Av. ..., em ...
Cancelamento de regime fiduciário

Nos termos do requerimento da Companhia Securitizadora ..., instruído com o Termo de Quitação exarado pelo Agente Fiduciário ..., datado de ..., de acordo com o art. 16 da Lei 9.514/97, o regime fiduciário sobre o crédito constante da av. ..., fica cancelado e sem mais efeito.

.....
Oficial

R. ..., em ...
Cessão de direitos

Por (forma e data do título), o fiduciante Fernando Ferreira da Silva, já qualificado, com anuência do credor fiduciário Banco ..., pelo valor de R$ ... (...), transmitiu a Joaquim Fonseca, brasileiro, solteiro, R.G. ... CPF ..., residente e domiciliado em São Paulo, na rua Araguaia, n. 59, os direitos de que era titular sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como as obrigações decorrentes do empréstimo fiduciário constantes do r. ...

.....
Oficial

Sobre autenticação de documentos

Ovídio A. Baptista da Silva*

(*) O Prof. Dr. Ovídio A. Baptista da Silva é professor titular de Direito Processual Civil da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, professor nos cursos de pós-graduação da Pontifícia Universidade Católica do RS e autor de vários livros e monografias, destacando-se Jurisdição e Execução na tradição romano-canônica (RT, 1996) e Curso de Processo Civil (Sergio Antonio Fabris Editor).

A Comissão de Constituição e Justiça e de Redação da Câmara dos Deputados aprovou, a 12 de dezembro de 2000, um Projeto de Lei alterando a redação do art. 365 do Código de Processo Civil e revogando os artigos 1.289 do Código Civil e o § 1° do art. 13 e art. 158 da Lei 6.015/73, bem como o art. 369 do Código de Processo Civil.

A alteração introduzida no art. 365 diz respeito a seu inciso III que passará a ter esta redação:

"Ficam abolidas as autenticações de cópias de reproduções de documentos públicos e particulares, a menos que haja fundada suspeita de fraude ou falsificação, sendo que a parte interessada deverá argüi-la nos termos do art. 390".

A redação dessa norma contém, no entanto, erros notórios e de extrema gravidade. Em primeiro lugar, não é próprio de um código de processo dispor a respeito de "abolição" de atos jurídicos ou de suas formas. O Direito Processual Civil, quando disciplina o direito probatório, limita-se a dispor sobre as provas que serão aceitas pelo processo, ou sobre o ônus da prova, ou ainda sobre a forma que haverá de seguir cada procedimento probatório.

Não é da competência de um Código de Processo Civil "abolir" determinada prova ou dispor sobre a forma dos atos jurídicos em geral. Se a intenção do Projeto fosse suprimir o inciso III do art. 365, bastaria fazer com ele o que fez com os demais preceitos que seu art. 4° declarou revogados.

Em segundo lugar, é imprecisa a locução "cópias de reproduções" de documentos, pois é sabido que o traslado de uma escritura não deixa de ser também uma "cópia" do respectivo instrumento público. E o traslado contém uma autenticação, enquanto expressão da fé publica. Além disso, refere-se o Projeto a "cópias de reproduções" - no plural -, fórmula que, a nosso ver, amplia as ambigüidades que, em razão de outros equívocos, contamina sua redação.

Pelo Projeto, se as autenticações fossem feitas sobre "reproduções" de documentos públicos ou particulares, presumivelmente seriam, não apenas válidas, mas eficazes. O que ele veda é a autenticação das "cópias de reproduções", não as autenticações das simples "cópias".

Depois de "abolir" as autenticações de "cópias de reproduções", o Projeto revoga o art. 369 do C.P.C., de modo que, na intenção de seu autor, não mais se deve reputar autêntica a firma como tal reconhecida por tabelião. As autenticações de firmas passarão a ser objeto de um "incidente de falsidade" nos casos em que a "parte" demonstre fundada suspeita de fraude ou falsificação.

Transforma-se portanto esse incidente processual em expediente de autenticação de documentos, a ser feita, ao que se presume, "junto" às Delegacias de Polícia, ou "junto" às Defensorias Públicas, ou "junto" aos escritórios de assistência judiciárias ou órgãos de defesa do consumidor.

Esta exegese, embora aberrante dos mais elementares princípios de direito, poderá encontrar apoio na circunstância de haver o Projeto revogado o art. 369 do C.P.C., em virtude do qual se considera autêntico o documento quando o tabelião reconhecer a firma de seus subscritores.

Teríamos, então, segundo a exegese sugerida pelo Projeto, de dizer que as autenticações que venham a ser feitas pelos tabeliães serão nulas. Todavia, por que razão elas não seriam válidas, sabido como é que o plano da validade nada tem a ver com o plano da eficácia? O que o autor do Projeto pretendeu dizer, mas não disse, é que as autenticações feitas por tabeliães serão ineficazes, tornando-se ao contrário efica-

zes as feitas pelos Delegados de Polícia ou por outras pessoas que exerçam funções "junto" aos demais órgãos relacionados em seu art. 2°.

Em terceiro lugar, não se imagina como poderá o juiz da causa presidir o incidente processual de "autenticação" do documento, segundo o art. 390 do C.P.C. que o Projeto manda observar, mantendo-se fiel às demais normas que disciplinam o "incidente de falsidade documental", especialmente o parágrafo único do art. 392 do C.P.C., a não ser tomando compromisso como perito de algum Delegado de Polícia ou de alguma das outras pessoas indicadas pelo art. 2° do Projeto, sendo o respectivo incidente promovido, sob a presidência do juiz, "junto" à Delegacia de Policia ou outro órgão indicado por seu art. 2°.

Em quarto lugar, indaga-se: o Projeto pretendeu "abolir" as autenticações de "cópias de reproduções" ou sua intenção foi ampliar o número de pessoas habilitadas a realizá-las? Que as autenticações não resultam abolidas, é a conclusão que se extrai de seu art. 2° cuja redação é a seguinte:

"Para todos os efeitos legais, são considerados válidas as autenticações gratuitas de cópias de documentos realizadas junto às delegacias de policia, defensorias públicas, escritórios de assistência judiciária gratuita e órgãos de defesa do consumidor".

Não se fica sabendo se as autenticações gratuitas porventura feitas pelos notários terão fé publica, como se supõe que as terão as autenticadas pelos Delegados ou por outros agentes que exerçam função "junto" às Delegacias de Polícia ou "junto" aos outros órgãos indicados pelo art. 2° do Projeto.

É claro que a esta conclusão seria possível objetar que o Projeto pretende justamente eliminar o instituto da fé pública, de modo que não caberia a indagação a respeito da eficácia que ela poderia continuar a ter nas autenticações feitas pelos tabeliães. Porém, o art. 2°, dizendo válidas as autenticações feitas pelos Delegados de Polícia, está a sugerir que esta formalidade daria ao documento a mesma fé pública de que não mais gozariam as realizadas pelos agentes notariais. Ou esta exegese é correta ou então o Projeto pretendeu transformar os Delegados de Polícia em peritos grafoscópicos. Fica evidente que seu autor não tem a menor noção do que seja o instituto da fé pública que o sistema confere aos atos notariais.

Por outro lado, dizendo esse dispositivo que, nos casos de suspeita de fraude ou falsificação, as autenticações "são consideradas válidas", acaba cometendo o quinto erro grosseiro, pois não se está a tratar de nulidade ou validade de ato ou negócio jurídico, e sim de sua eventual eficácia/ineficácia (a respeito deste tema, recomenda-se a leitura o ensaio de Eduardo Couture, intitulado "El concepto de fe pública", *in* Estudios de derecho procesal civil, Depalma, Buenos Aires, 1978, vol. II, n° 47 a 62).

Dizer, como diz o Projeto, que as autenticações, sempre que houver suspeita de fraude ou falsificação, serão válidas, é simplesmente nada dizer a respeito da atribuição ou não de fé pública ao ato que autenticar o documento. A circunstância de não ser nula a autenticação não tem qualquer relação com o plano de sua eficácia... Certamente, é pressuposto para que a autenticação seja eficaz que ela não seja nula, mas o ser válida - que dizer, o não ser nula - não esclarece se a autenticação aumentará ou, como diz Couture, acrescentará a eficácia que a fé pública empresta ao documento ou ao instrumento públicos.

O Projeto não toma posição explícita a respeito da função de autoridade que aos atos notariais empresta a fé publica, mas se levarmos às últimas conseqüências os princípios que o informam, seria fácil propor a supressão da escritura pública como solenidade substancial nas hipóteses mencionadas pelo art. 134 do Código Civil. Seria perfeitamente compatível com seus princípios dizer que os contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis valem e são eficazes quando consubstanciados em escritos particulares, sem reconhecimento de firmas. E por que não revogar também o inc. I do art. 1.629 do Código Civil e as demais

disposições que regulam o testamento público, reduzindo o ato de última vontade apenas à forma do testamento hológrafo, investigando-lhe a autenticidade somente nos casos em que haja suspeita de fraude ou falsificação? A solução manter-se-ia fiel aos mesmos princípios que inspiraram o autor do Projeto.

Se houver suspeita de fraude ou falsificação, então haverá de convocar-se um Delegado de Polícia, encomendando-lhe um exame pericial, através da instauração de procedimento - ("junto" à Delegacia de Polícia?) - para que nele se proceda ao "incidente de argüição de falsidade documental", transformando a fé pública em resultante pericial, o que nada tem a ver com a função notarial.

Como se vê, além dos insuperáveis erros técnicos, o Projeto não tem uma compreensão adequada do instituto da fé pública, pretendendo que as pessoas indicadas em seu art. 2° poderiam - servindo de peritos - emprestar ao documento autenticado a eficácia que a instituição notarial lhe poderá dar.

Tais e tão graves são os erros contidos no Projeto que não temos dúvida em considerá-lo inviável. Trata-se de uma teratologia jurídica que, com certeza, não passará pelo teste da experiência.

Estatuto da cidade: alerta a registradores e notários

João Pedro Lamana Paiva*

(*) João Pedro Lamana Paiva é Registrador de Imóveis em Sapucaia do Sul, RS e 1° Vice-Presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul.

Novamente, tranqüilizo-me ao saber que a classe registral e notarial possui membros com a consciência e a capacidade de prestar, diuturnamente, sua colaboração para o desenvolvimento do Direito Notarial e Registral.

Refiro-me ao estimado colega Dr. Sérgio Jacomino, que, mais uma vez, através do Boletim Eletrônico número 281, de 12 de fevereiro de 2001, nos alerta sobre as possíveis futuras mudanças a serem introduzidas na sistemática Registral.

No mencionado Boletim, consta a redação final do Projeto de Lei n° 5.788, de 1990, referindo-se ao Estatuto da Cidade, que, se aprovado, irá introduzir institutos jurídicos novos no Direito Registral, além de sensíveis alterações na legislação em vigor, senão vejamos:

1. Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade tem por finalidade estipular diretrizes para a execução da Política Urbana, de que tratam os artigos 182 e 183, da Constituição Federal, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

2. Inovações

As inovações contidas no Estatuto consagrarão institutos que afetarão diretamente o Direito Registral/Notarial, tais como: a concessão de uso especial para fins de moradia e o direito de superfície, os quais deverão integrar a Lei 6.015/73, acrescentando novos itens de registro, no rol do artigo 167.

Também, o Estatuto da Cidade apresenta institutos que visam atender o princípio constitucional pelo qual a propriedade tem de atender a sua função social, refletindo, assim, no sistema registral, e são eles: o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; a usucapião especial de imóvel urbano; o direito de preempção; a outorga onerosa do direito de construir; as operações urbanas consorciadas; a transferência do direito de construir; e o consórcio imobiliário.

2.1. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (art. 15 – art. 20).

A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, prevista a partir do artigo 15 até o artigo 20 do Estatuto, prevê o seguinte: "Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até

duzentos e cinqüenta metros quadrados situada em imóvel público, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural".

Muito interessante o presente instituto, eis que assemelha-se ao instituto do usucapião. Como sabemos, o artigo 183, §3°, da CF, dispõe que os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. Desta forma, criou o legislador um instituto que viabiliza a disposição (concessão) de um bem público a um particular, sem que importe a perda da propriedade.

A constituição deste instituto dar-se-á através de registro do título competente, que poderá ser por termo administrativo, ou por sentença declaratória, ou ainda, por contrato, conforme prevê o artigo 56 do Estatuto, transcrito mais adiante.

Cabe mencionar que a extinção deste instituto ocorrerá quando o concessionário der ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou sua família, ou quando o imóvel for remembrado, fazendo-se a devida averbação no Cartório competente (artigo 57 do Estatuto).

Particularidades do instituto:

a) A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser conferida de forma coletiva;

b) O direito à concessão é transferível por ato inter vivos ou *causa mortis*.

2.2. Direito de Superfície (art. 21 – art. 24)

O artigo 21 do Estatuto dispõe o seguinte:

"Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis

§1°. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística."

A constituição deste instituto também ocorrerá através do registro na matrícula do imóvel, conforme estabelece o artigo 56 do Estatuto, infra mencionado. Logicamente, quando ocorrer a extinção do direito de superfície, que poderá ser através do advento do termo ou pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário, deverá ser procedida a competente averbação à margem do assento (artigo 57 do Estatuto).

Particularidades do instituto

À primeira vista, o Direito de Superfície assemelha-se com o instituto da Locação. Todavia, em certos aspectos dele se distancia, senão vejamos:

a) A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa;

b) O direito de superfície poderá ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato;

c) Os seus direitos transmitem-se aos herdeiros do superficiário;

d) Extinto o direito de superfície, o proprietário não indenizará as benfeitorias e acessões introduzidas no imóvel, exceto quando houver previsão contratual que estipule o contrário.

2.3. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (art. 5° e art. 6°).

O artigo 5° do Estatuto dispõe o seguinte:

"Art. 5°. Lei municipal específica para área incluída no Plano Diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação."

...

§2°. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis."

Este instituto tem por escopo coibir o mau uso da propriedade urbana, ou seja, de fazer com que o proprietário de um imóvel, não edificado, subutilizado ou não utilizado promova sua utilização, de acordo com os princípios constitucionais que norteiam o direito de propriedade, previstos nos

artigos 182 e 183 da Constituição Federal e no artigo 2º do Estatuto da Cidade.

A notificação de que trata o §2º do artigo 5º e o artigo 57 do Estatuto, é uma novidade que será inserida na Lei 6.015/73, eis que deverá ser averbada na matrícula do imóvel sob o qual recai o gravame do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. Observa-se que, verificado o descumprimento das condições e prazos conferidos ao proprietário do imóvel, estará, também, sujeito a cobrança do IPTU progressivo no tempo.

2.4. Direito de preempção (art. 25 – art. 27)

O artigo 25 do Estatuto prevê o seguinte:

"Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º. Lei municipal, baseada no Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência."

Desta forma, percebe-se que não serão todas e quaisquer alienações que ensejarão o direito de preempção ao Poder Público Municipal, mas tão-somente as estipuladas por Lei.

Tal instituto prevê ainda, que o proprietário interessado em alienar imóvel situado em área que incida o direito de preempção deverá notificar o Município para que, no prazo de trinta dias, demonstre seu interesse em comprá-lo. Tal notificação será acompanhada de proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel (artigo 27 do Estatuto).

Quanto à recepção do Direito de Preempção pelo Direito Registral, embora a não previsão por parte do legislador, pensamos sobre a conveniência de proceder a competente averbação nas matrículas dos imóveis situados nas áreas estabelecidas de interesse municipal, fundada nos Princípios da Publicidade e da Concentração.

2.5. Outorga onerosa do direito de construir (art. 28 – art. 31)

O artigo 28 do Estatuto dispõe o seguinte: "O Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário."

Pelo exposto acima, entende-se que a Administração Pública poderá autorizar uma determinada construção que venha a extrapolar os coeficientes de aproveitamento permitidos, uma vez que haja retribuição pecuniária pelo beneficiário.

2.6. Transferência do direito de construir (art. 35)

Segundo análise do artigo 35 do Estatuto, ocorrerá a transferência do direito de construir quando um imóvel urbano, privado ou público, for considerado necessário para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários; para sua preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; quando servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. Nestes casos, o proprietário prejudicado poderá exercer seu direito em outro local, ou, ainda, alienar, mediante escritura pública.

Analisando o referido instituto, percebe-se que poderá haver um grande debate sobre o assunto, pois estará ocorrendo a transferência de um direito inerente ao de propriedade. Como a intenção deste trabalho é, tão-somente, informar as novidades que poderão afetar o Sistema Registral, não analisaremos o mérito desta questão, neste momento.

Outrossim, considerando a possível subdivisão do direito de propriedade, ao ser alienado o direito de construção, pensamos ser inquestionável a recepção deste novo instituto no Folio Real, através de uma averbação.

2.7. Operação urbana consorciada (art. 32 – art. 34)

Prevista no artigo 32 do Estatuto, é o conjunto de intervenções e medidas

coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

A princípio, não tem acesso ao Folio Real.

2.8. Consórcio imobiliário (art. 46)

Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Assemelha-se ao que ocorre freqüentemente, entre particulares, através de Permuta por área construída ou por meio de compra e venda com reserva de fração(ões) ideal(is).

Desta forma, considera-se ato típico registral, com acesso ao Álbum Imobiliário.

3. Alterações na legislação vigente

3.1. Desapropriação com pagamento em títulos (art. 8º)

Como sabemos, a propriedade deve atender sua função social, desmerecendo proteção legal aquela que é subutilizada ou não utilizada. Por isso, o legislador está procurando criar artifícios para atingir o preceito constitucional, tal como os já referidos parcelamentos, edificação ou utilização compulsórios.

A sanção para o descumprimento das condições e prazos estipulados por este novo instituto é a cobrança progressiva do IPTU, assim como já ocorre com o ITR. Quando da aplicação progressiva deste imposto, através do tempo, poderá ocorrer a desapropriação da propriedade pouco ou não utilizada.

Tal desapropriação está prevista no artigo 8º do Estatuto da Cidade, que prevê o seguinte: "Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública".

Procedida a desapropriação, está terá ingresso no Álbum Imobiliário, através de um Título Judicial (Carta de Desapropriação). O Estatuto não alterou em nada o ingresso deste instituto no Registro Imobiliário.

3.2. Usucapião especial de imóvel urbano (art. 9º - art. 14)

O artigo 9º do Estatuto da Cidade repete o que dispõe o artigo 183 da CF.

O artigo 10 do Estatuto introduziu a possibilidade de ser interposta a ação de usucapião coletivo, conforme segue: "As áreas urbanas com mais de duzentos e cinqüenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural."

Também, os parágrafos do artigo 10 introduzem inovações a respeito do usucapião, uma vez que se originará, após a declaração do juiz, um condomínio especial, indivisível, não admitindo sua extinção.

Como se sabe, o título apto para registro no Cartório Imobiliário será o Mandado de Registro de Usucapião, fundado numa sentença declaratória.

4. Da gratuidade registral

Há uma perseguição, principalmente contra os Registradores, com referência à gratuidade dos Serviços, que aliás, são privativos (artigo 28, da Lei 8.935/94), de serem realizados gratuitamente, sem qualquer previsão de reembolso, conforme artigos 12 e 18 do Estatuto.

O parágrafo 2º do artigo 12 do Estatuto da Cidade dispõe o seguinte:

" Art. 12.

...

2º. O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o Cartório de Registro de Imóveis."

Também, o parágrafo 3º do artigo 18 do Estatuto, dispõe sobre a gratuidade do registro, que segue:

"Art. 18. ...

...

§ 3º. Aplicam-se à concessão de uso especial para fins de moradia, no que couber, as disposições estabelecidas nos artigos 11, 12 e 13."

Todavia, entendemos que tal benefício dar-se-á somente nos casos em que o autor requerer e o juiz conceder a gratuidade das custas processuais, que será extensiva até a perfectibilização dos fins buscados pelo processo, que é o registro da propriedade ou do direito em nome do autor.

Ademais, como a gratuidade será estipulada de acordo com os artigos 12 e 18, que se referem ao usucapião e à concessão de uso especial para fins de moradia, acredita-se que não será extensiva aos demais institutos.

5. Supressão de ato notarial

Infelizmente, mais uma vez o legislador inibiu a forma pública aos atos decorrentes da concessão de direito real de uso de imóveis públicos, ao estabelecer no artigo 48, I, do Estatuto da Cidade, outra inaplicabilidade do inciso II, do artigo 134, do Código Civil Brasileiro.

6. Alterações na Lei 6.015/73

Os artigos 56 e 57 do Estatuto, quando aprovado, alterarão o artigo 167 da Lei 6.015/73. O primeiro, alterará o inciso I do referido artigo, inserindo três novas possibilidades de registro. O segundo, acrescentará três novas modalidades de averbação ao inciso II do artigo 167.

"Art. 56. O art. 167, inciso I, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 36-A, 36-B e 36-C:

"Art. 167. ...

I – o registro:

...

36-A) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularização do parcelamento do solo ou da edificação;

36-B) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

36-C) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano."

"Art. 57. O art. 167, inciso II, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispões sobre os registros públicos e dá outras providências, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 17-A, 17-B e 17-C:

"Art. 167. ...

...

II – a averbação:

...

17-A) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

17-B) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

17-C) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano."

Por derradeiro, cabe fazer uma ressalva às expressões inseridas pelo artigo 56, nos itens 36-A e 36-B, ao mencionarem "independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação". Tal expressão é uma afronta aos princípios registrais, pois se estará oportunizando o acesso de títulos irregulares na Serventia Registral Imobiliária. Observa-se que tal abertura, refere-se a institutos que envolvem imóveis públicos, os quais "deveriam" servir de exemplo para os particulares.

Fazendo destas algumas considerações às inovações que estão sendo discutidas pelo Congresso Nacional, que em breve poderão estar repercutindo nas Atividades Notarial e Registral, submeto ao conhecimento e reflexão de todos.

Lei do comércio eletrônico garantirá sigilo de dados

Gilberto Marques Bruno*

(*) Gilberto Marques Bruno é advogado tributarista em São Paulo. Email: gmbruno@bol.com.br

Para ingressar no mundo do *world wide web*, todo e qualquer usuário (internauta), deve apresentar o *username* (nome do usuário) e a identificação do *password* (senha de acesso). Cumpridas essas etapas, o usuário adquire o *status* de internauta e poderá ingressar no mundo virtual.

E, na medida em que o internauta navega pelos diferentes *sites*, entre um clique e outro, surgem *banners*, com promoções, com cadastramentos de *e-mails* para recebimento de notícias e/ou informações, apresentando ao usuário a possibilidade de receber em seu endereço eletrônico, uma elevada gama de informações de forma rápida e constante.

Porém, para que o usuário e/ou internauta possa usufruir de tantos benefícios, fazer negócios etc., deverá preencher eletronicamente diferentes questionários, onde são lançadas suas informações e seus dados pessoais, patrimoniais, remuneratórios e tantos outros. Verdadeiros cadastros e bancos de dados estão sendo formados.

Daí se perguntar: como serão utilizadas essas informações? Quais os critérios confidenciais de dados? O detentor de tais informações poderá fornecê-las livremente? O Poder Público (Fisco), por meio de cadastros, ainda que discricionariamente, poderá valer-se de tais elementos para investigar eventuais suspeitos de sonegação?

A questão do sigilo de dados e informações preocupa na medida em que assistimos diariamente as autoridades governamentais propagarem a necessidade de coibir a sonegação fiscal.

Hoje o nosso sistema jurídico já possui instrumento legal permissivo, que autoriza as autoridades e os agentes fiscais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, a procederem o exame de dados e informações sigilosas de pessoas físicas e/ou jurídicas (Lei Complementar n.º 105 e Decreto n.º 3.724, ambos de 10 de janeiro de 2001).

Também se observa com grande freqüência, os constantes pedidos emanados das Comissões Parlamentares de Inquérito (CPIs), para que ocorra a ruptura quanto ao sigilo de dados e informações, daqueles que se encontram sob suspeita pela prática de atos contrários à lei.

Evidentemente, os usuários da rede mundial de computadores, acabam se tornando vulneráveis neste "fogo cruzado", sem saber efetivamente para quem seus dados e informações poderão ser disponibilizados.

De outra parte, uma luz começa a nascer no final do túnel, na medida em que a Comissão Especial de Informática Jurídica, da Ordem dos Advogados do Brasil - Secção de São Paulo, desenvolveu o Anteprojeto de Lei, que dispõe não apenas sobre o comércio eletrônico, mas também sobre instrumentos considerados de fundamental importância, para as operações feitas no "mundo virtual", como a validade do documento eletrônico e a assinatura digital.

Dentre as inúmeras previsibilidades sobre a matéria, o anteprojeto de lei traz um capítulo específico, disciplinando "as informações privadas do destinatário", ao tratar da oferta pública de bens no *e-commerce* (comércio eletrônico).

Diz o *caput* do artigo 5.º que "o ofertante somente poderá solicitar do destinatário informações de caráter privado necessárias à efetivação do negócio oferecido, devendo mantê-las em sigilo, salvo se prévia e expressamente autorizado a divulgá-las ou cedê-las ao respectivo titular."

Essa obrigação de manter e preservar as informações em sigilo, deverá ainda, constar em destaque no documento de cadastro, sendo vedada sua vinculação à aquiescência do negócio. Asseverando que na hipótese de inobservância desta disposição, o ofertante que

solicitar, divulgar ou ceder informações sem autorização prévia, responderá por perdas e danos.

Nesse esteio, o anteprojeto de lei, ao disciplinar a figura do intermediário, entendendo-se como tal o que fornece serviços de conexão ou de transmissão de informações ao ofertante, embora não sendo responsável pelo conteúdo dos dados transmitidos, deverá guardar sigilo sobre as informações transmitidas, e também pelas armazenadas, desde que elas não sejam destinadas ao conhecimento público (artigo 12, *caput* do Anteprojeto de Lei).

Um dos pontos mais positivos que observo no citado anteprojeto de lei está no parágrafo único do artigo 12, que diz: "somente mediante ordem judicial poderá o intermediário dar acesso às informações acima referidas, sendo que as mesmas deverão ser mantidas, pelo respectivo juízo, em segredo de justiça."

Reside aqui a perfeita adequação ao Princípio da Inviolabilidade do Sigilo de Dados, consagrado no Inciso X, do artigo 5.°, da Carta Constitucional. Preservando, assim, o sigilo de dados e informações, resguardando a privacidade *on-line* de todos que navegam pela rede mundial de computadores.

Por meio de breve análise, muitos outros aspectos abordados no anteprojeto de lei, também foram desenvolvidos com muita propriedade, buscando a perfeita simetria dos conceitos e institutos tradicionais do direito, no sentido de ajustá-los à nova realidade do *world wide web*, que a cada dia se encontra mais vinculado a nossa vida e à realidade social!

Resta esperar que o Congresso Nacional, por meio de suas Casas Legislativas, exerça a sua função constitucional no sentido de aprovar o anteprojeto de lei, pois diante do sensível crescimento das relações comercias no campo da Internet, a cada dia, se faz necessária a edição de uma lei, que possa conferir segurança jurídica a todos aqueles que atuam neste setor! (Revista Consultor Jurídico, 20 de fevereiro de 2001.)

Contratos pela Internet: a validade dos documentos eletrônicos

Paulo Sá Elias*

(*) Paulo Sá Elias é professor de Direito e advogado em Ribeirão Preto.
Email: psael@uol.com.br

Estamos vivendo a grande revolução da informação. Há pouco tempo já se disse que não, atribuindo tal fenômeno ao fantástico trabalho de Johann Gutenberg e Andreas Dritzehn, lá pelos idos de 1438.

Tecnicamente poderia até ser aceitável, mas a verdade é que de um tempo para cá, estamos convivendo com algo que é imensurável em conteúdo (às vezes de péssima qualidade, diga-se de passagem), grande em extensão, grande em diversidade, desmedido em conseqüências.

É sim, uma transformação radical e violentíssima. A verdadeira grande revolução da informação. Em 1988, ouvimos Harold F. Skip Weitzen (autor do livro "Infopreneurs - Turn data into dollars" - John Wiley & Sons, Inc.) dizer sobre as previsões de Alvin Toffler e os revolucionários "infoempresários" - expressão em inglês que curiosamente foi registrada no escritório de marcas e patentes dos Estados Unidos em 1985. Várias de suas idéias eram verdadeiro prenúncio dos dias atuais.

Naquela época, Weitzen já dizia que na "era da informação", saber como encontrar as informações, como apresentá-las e utilizá-las era tão importante quanto conhecê-las. Já previa o excesso da informação *online* e a dificuldade para se conhecer fontes de qualidade em pouco tempo de pesquisa.

Afirmava de forma peculiar que no contexto do gerenciamento de informações, 20% das informações eram responsáveis por 80% das decisões de uma organização, fa-

zendo alusão à famosa "Curva de má distribuição de Wilfredo Pareto" no objetivo de demonstrar a importância da informação de qualidade (vital hoje em dia, em plena era da Internet).

Como a tecnologia está influenciando o Direito?

Neste cenário assustador encontramos a ciência do direito que observa com certa perplexidade os efeitos destas mudanças em suas definições técnicas e importantes princípios.

Ao mesmo tempo, preocupa-se com a inevitável antinomia (conflitos entre leis) que poderá ocorrer com a aprovação das novas normas que tratam especificamente das conseqüências da Internet nas relações jurídicas. Mas é importante esclarecer que a ciência jurídica possui os meios e está preparada tecnicamente para enfrentar esta batalha.

O que vier de novo será ajustado, seja através dos métodos de interpretação, seja por meio da criação de novas leis - tudo com a utilização de regras, princípios e métodos que já existem há centenas de anos. Não é exagero lembrar que na retaguarda do direito existe uma ciência.

Para se ter uma idéia de como as coisas estão caminhando, há uma preocupação com a questão da definição legal do documento eletrônico. Será possível equiparar o *e-mail* às cartas tradicionais (correspondências epistolares)?

Qual a validade de um contrato eletrônico? No ano passado, o Ministro do STJ - Superior Tribunal de Justiça, Ruy Rosado de Aguiar, alertava o que a doutrina jurídica especializada já apontava, isto é, a fragilidade jurídica dos contratos realizados pela Internet.

Disse o Ministro, em notícia veiculada pela agência do STJ, que os referidos contratos tinham o "mesmo peso jurídico de uma prova oral." Fez ainda referência à utilização da criptografia como possível solução para o problema.

A questão da criptografia

É bem verdade que a utilização de determinadas técnicas de segurança eletrônica e criptografia de alto nível poderão representar a solução para o problema em alguns anos.

Entretanto, deve-se considerar, mas não incluir, na criação de novas leis, os efeitos do aperfeiçoamento técnico na área da informática e telemática, a computação quântica e óptica na decriptação, (sem falar, por exemplo, no possível surgimento da criptografia quântica), as falhas de segurança em determinados *softwares* de criptografia, a baixa confiabilidade de determinados algoritmos, as avançadas técnicas de decriptação já existentes, a "engenharia social", o *spoofing* do IP (Internet Protocol), os rastreamentos de pacotes, a exploração de vulnerabilidades tecnológicas em processuais (como no armazenamento desprotegido de documentos, na destruição inadequada de mídias, na ausência de treinamentos adequados sobre segurança), a questão dos *hackers*, *phreakers* e *crackers*, a utilização de armadilhas (*honey pot*), do princípio do menor privilégio, da segmentação de rede, do *firewall*, da autenticação, detecção de intrusos, *sniffers*, filtros de pacote, biometria e uma infinidade de temas de vital importância para a segurança no ambiente da Internet e nas transações eletrônicas.

Apesar de a computação quântica ainda se encontrar distante da realidade prática, já serve de bom exemplo no sentido de evitar a criação de leis inundadas de tecnicismo, estruturadas em tecnologias consideradas "atuais" e que certamente, em bem pouco tempo serão ultrapassadas. Como garantir a assinatura digital de um documento baseado em uma legislação que se vincula somente a uma determinada técnica ou *software* de criptografia?

O *software* de criptografia PGP - *Pretty Good Privacy*, por exemplo, com mais de 7 milhões de usuários no mundo, apresentou uma "falha de programação" considerada por Phillip Zimmermman, que desenvolveu o *software*, constrangedora. Porém muito difícil de ser explorada. A falha permitiu a alteração da chave pública criada pelo *software*, abrindo a possibilidade de se conhecer e

alterar conteúdos criptografados.

A vulnerabilidade foi descoberta pelo pesquisador alemão Ralf Senderek (http://senderek.de/security/key-experiments.html), com base na característica técnica conhecida como ADK (implementada no PGP em 1997) - exigida por clientes corporativos no objetivo de se conseguir uma alternativa para decifrar mensagens profissionais trocadas entre empregados no caso da indisponibilidade para se decifrar o arquivo, como por exemplo, no caso da morte do empregado ou em razão do esquecimento da frase-senha.

A falha foi corrigida e o PGP continua sendo seguro, confiável e um dos melhores do gênero, além do que, seu código de programação é aberto.

Projeto de lei do governo sobre autenticidade e valor probatório dos documentos eletrônicos.

No final do ano passado, tornou-se pública a proposta de projeto de lei que dispõe sobre a autenticidade e o valor jurídico e probatório de documentos produzidos, emitidos ou recebidos por órgãos públicos federais, estaduais e municipais, por meio eletrônico.

O art. 1° do referido projeto dispõe que: "Os documentos produzidos, emitidos ou recebidos por órgãos públicos federais, estaduais ou municipais, bem como pelas empresas públicas, por meio eletrônico ou similar, têm o mesmo valor jurídico e probatório, para todos os fins de direito, que os produzidos em papel ou em outro meio físico reconhecido legalmente, desde que assegurada a sua autenticidade e integridade."

A autenticidade e integridade serão garantidas pela execução de procedimentos lógicos, regras e práticas operacionais estabelecidas na Infra-Estrutura de Chaves Públicas Governamental - ICP-Gov. Poderá ser um passo importante, já que a imprecisão sobre o tema perturba a boa aplicação do direito. (Revista Consultor Jurídico, 15 de fevereiro de 2001.)■

Notícias do nosso *site*

Estas e outras notícias de interesse dos registradores imobiliários foram divulgadas pelo *Boletim Eletrônico Irib/ Anoreg-SP* durante o mês de fevereiro. Assine gratuitamente este informativo diário no site www.irib.org.br

www.irib.org.br

O *Boletim do Irib* está de cara nova. Dê sua opinião e sugestões.

O Boletim do Irib mudou, mas pode mudar mais ainda para atender às expectativas de seus leitores. Responda à pesquisa no nosso *site* para receber um jornal com as informações que você deseja (www.irib.org.br).

Fim da autenticação notarial de documentos

Substitutivo aos projetos de lei n° 2.805, de 1997, 476, de 1999, 3186, de 2000, que dá nova redação ao inciso III do art. 365 do Código de Processo Civil, Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973, destinando novos locais para as autenticações de documentos. (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 12/02/2001 - *Autenticação notarial de documentos será abolida: esqueceram de abolir a má-fé).* O assunto é comentado por Ovídio Baptista da Silva, professor titular de Direito Processual Civil da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, em artigo intitulado "Sobre autenticação de documentos", na seção *Opinião* (pg.12)

Estatuto da cidade. Íntegra do Substitutivo ao Projeto de Lei n° 5.788, de 1990.

Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da Política Urbana e dá outras providências. (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 12/02/2001 - *Estatuto da cidade: redação final. Registradores imobiliários devem estar atentos.*). Veja o comentário do registrador João Pedro Lamana Paiva à pg. 14.

Europa: abertura das vias extrajudiciais de resolução de conflitos.

Texto de Jacques Béhin, notário francês e presidente da CAUE (Commission des Affaires de l'Union Européenne), analisa a "desjudicialização" da sociedade européia e o papel do notário na mediação e prevenção de conflitos. (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 12/02/2001 - *A Europa do Direito - Jacques Béhin*)

Cédula de produto rural. Íntegra da Lei 10.200, de 14/2/2001.

A medida provisória 2.117-13, de 27/12/00 foi convertida em lei, com mudanças para o registro predial, atingindo custas e emolumentos devidos pela prática de atos de registro. Confira a lei e o comentário do registrador Sérgio Jacomino. (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 19/02/2001 - *Cédula de produto rural: promulgada nova lei - custas e emolumentos atingidos*).

Competência para criação, extinção e provimento de Serviços Notariais e de Registros.

Texto do Prof. Dr. Celso Antônio Bandeira de Mello, analisando os aspectos legais relacionados com a iniciativa da criação, extinção ou provimento de cartórios extrajudiciais. (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 20/02/2001 - A Competência para Criação e Extinção de Serviços Notariais e de Registros e para Provimento desses Serviços - *Celso Antônio Bandeira de Mello*). ■

Registro Jurídico

União estável - direito a declaração judicial para extinção do vínculo.

Uma vez dissolvida a união estável, espécie de sociedade conjugal reconhecida constitucional e legalmente, os antigos companheiros fazem jus a uma declaração judicial que oficialize a extinção do vínculo. Este direito foi reconhecido por unanimidade, pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, durante o exame de um recurso especial, cujo relator foi o ministro Ruy Rosado de Aguiar.

O recurso especial foi proposto pelo Ministério Público Federal contra uma decisão anterior do Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJDF) que, mantendo posicionamento da primeira instância, negou reconhecimento judicial à extinção de uma sociedade conjugal, denominação jurídica usada para os casos de união estável.

Em agosto de 1998, o bancário brasiliense E.V.L. ajuizou uma ação de dissolução de sociedade de fato junto a 2ª Vara de Família de Ceilândia, uma das cidades-satélite do Distrito Federal. O objetivo era o de obter uma declaração judicial de extinção da união estável mantida, entre dezembro de 1996 e maio de 1998, com a enfermeira E.C.S. Durante o período da sociedade conjugal, nasceu uma filha (L.C.S.) a quem o pai se comprometeu a entregar 10% de sua renda bruta, a título de pensão alimentícia. Para tanto, pediu à justiça que determinasse à empresa empregadora o desconto do percentual em seu contracheque.

Diante da partilha amigável dos bens adquiridos para a manutenção do lar e da disposição em pagar pensão, a primeira instância negou seguimento ao processo. A alegação para extinguir a causa, sem sequer examinar as razões alegadas pelo autor, foi a de falta de interesse de agir. Após este pronunciamento, a defesa de E.V.L. propôs apelação ao TJDF, cuja 4ª Turma Cível manteve por unanimidade a posição adotada pela 2ª Vara de Família de Ceilândia.

Sob o entendimento de que um ex-companheiro possui direito a uma declaração judicial de reconhecimento da extinção da união estável, o Ministério Público Federal (MPF) ajuizou o recurso especial no Superior Tribunal de Justiça, que reconheceu a prerrogativa do bancário brasiliense em ter oficializado o fim da relação mantida com a enfermeira.

Durante o exame da questão, a Quarta Turma concordou com os argumentos do Ministério Público, para quem, com o texto constitucional de 1988 e a entrada em vigor da Lei nº 9.278/96, a chamada entidade familiar (sociedade conjugal) passou a ser um vínculo jurídico sujeito à proteção do Estado. "O atual estágio de desenvolvimento do Direito de Família abrange a união estável, cuja dignidade encontrou assento constitucional e regulamentação legal", sustentou o MPF, com a concordância do STJ. (Processo: Resp 285961; Notícias do STJ, 7/2/2001; *STJ reconhece direito de companheiro a reconhecimento do fim da união estáv*el)

lados percentualmente sobre o valor do título. Verifica-se, portanto, a perda do objeto da ação, que se deve julgar prejudicada, conforme jurisprudência consolidada nesta Corte. (ADIs 709/PR, Paulo Brossard, RTJ 154/40; 539/DF, Moreira Alves, DJ de 22.10.93; 1.490/DF, Carlos Velloso, DJ de 15.04.99; 1974/DF, Mauricio Corrêa, DJ de 23.08.99.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 21, IX, do RISTF, julgo prejudicada a ação, por perda do seu objeto

Intime-se.

Brasília, 06 de fevereiro de 2000. *[sic. O ano é 2001]*

Ministro Maurício Corrêa, Relator.

(Ação Direta de Inconstitucionalidade N. 2.216-1 - Distrito Federal, Relator: Ministro Maurício Corrêa)

(*) Chamamos a atenção dos leitores para o fato de que o Sr. Ministro Maurício Corrêa considerou que as Normas Gerais de Emolumentos (Lei 10169/00, DOU 30/12/2000) "afastou do mundo jurídico" as disposições legais contidas no Estatuto da Microempresa, cujo cálculo de custas e emolumentos se dava em porcentagem sobre o valor do título. Tal posicionamento acarreta, via de conseqüência, a reformulação das tabelas de custas em vigor nos Estados, já que as reduções previstas na legislação antecedente já não têm qualquer eficácia, segundo o STF. (NE)

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Alienação. Embargos de terceiro. Penhora não registrada. Hipoteca sem registro. Terceiro de boa-fé. Fraude de execução não caracterizada.

Cuida-se de agravo de instrumento visando ao processamento de recurso especial fundamentado na alínea "a" do permissor constitucional, interposto contra acórdão assim ementado:

"Processo civil. Embargos de terceiro. Bem alienado quando pendente. Penhora não registrada e hipoteca sem registro. Terceiro de boa-fé.

1. Pertinência de embargos opostos por terceiro, com respaldo no art. 1046 do CPC.

2. A penhora para valer contra terceiros, adquirindo eficácia plena, necessita estar devidamente registrada - Parágrafo 4° do art. 659 do CPC, acrescentado pela Lei n. 8.953/94 em homenagem à jurisprudência antecedente.

3. A hipoteca, como todo direito real de garantia, sem a devida inscrição não tem o condão de provocar a nulidade da alienação em desfavor do credor hipotecário. A garantia exige, obrigatoriamente, inscrição (atualmente registro).

4. Agravo retido não conhecido e improvido o apelo".

Alega a recorrente violação ao arts. 93, IX, da Constituição, 252 da Lei 6.015/73, 849 e 850, CC, 458-III, 612, 655, § 2°, 659, § 4°, 664, 1046, CPC, 1° e 2° da Lei 7443/85. Sustenta, em síntese, que o aresto padece de adequada fundamentação. Aduz que a penhora foi efetivada muito antes da aquisição do imóvel, logo não implicou qualquer esbulho ou turbação ao recorrido. Assim, tendo este adquirido o bem que já havia sido apreendido, falece-lhe exatamente o pressuposto básico dos embargos de terceiro.

Não colhe ensejo de prosperar a irresignação.

A uma, porque possível ofensa à norma de ordem constitucional é matéria alheia ao âmbito do recurso especial.

A duas, porque não é exata a afirmação de falta de adequada fundamentação por parte do acórdão recorrido.

A três, porque, de acordo com a orientação desta Corte, "não havendo registro da penhora, não há falar em fraude de execução, salvo se aquele que alegar a fraude provar que o terceiro adquiriu o imóvel sabendo que estava penhorado" (REsp-131871-MG). Outros precedentes: Resp's 111899-RJ, 112445-SP 225091-GO e 248323-SP.

Brasília, 25/9/2000. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Relator. (Agravo de Instrumento n.° 272.495/MG; DJU n.° 193; 5/10/2000; pg. 236)

Execução. Confissão de dívida com garantia hipotecária. Prioridade da penhora - bens dados em hipoteca.

Decisão. Cuida-se de agravo de instrumento interposto de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional manejado contra V. Acórdão da egrégia Décima Primeira Câmara Ordinária do Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, que restou assim ementado:

"Penhora. Execução de confissão de dívida com garantia hipotecária. Prioridade legal da penhora dos bens dados em hipoteca, independentemente da indicação do devedor. Art. 655, § 2°, do CPC. Jurisprudência. Recurso provido."

Sustenta o recorrente violação aos artigos 620, 655, § 2°, do CPC, 105, § 1°, "e" e "f" da Lei Federal 4.504/64.

Não prospera o inconformismo.

A matéria referente aos artigos 620 do Código de Processo Civil, 105, § 1°, "e" e "f" da Lei Federal 4.504/64, tidos por violados, não foi apreciada pelo V. Aresto recorrido, nem tampouco foram opostos embargos declaratórios visando a suprir eventual omissão (súmulas 282 e 356/STF).

Além disso, a solução do litígio decorreu da convicção formada pelo V. Acórdão recorrido em face dos elementos fáticos existentes nos autos. Rever a decisão recorrida importaria necessariamente no reexame de provas, o que é defeso nesta fase recursal (súmula 07-STJ).

Saliente-se, por fim, que esta Casa já se pronunciou no sentido de que "havendo bens gravados, para a garantia do débito, sobre eles haverá de recair a penhora." (MC 674-SP Relator Min. Eduardo Ribeiro, DJ de 14.04.97).

Brasília, 19/09/2000. Ministro Barros Monteiro, Relator. (Agravo de Instrumento n.º 277.463/SP; DJU n.º 193; 05/10/2000; pg. 236)

Execução. Penhora. Bem de família. Imóvel residencial. Lei N.º 8.009/90, art. 5º. Embargos procedentes.

Despacho. Banco do Brasil S/A interpõe agravo de instrumento contra despacho que inadmitiu o recurso especial assentado em ofensa aos artigos 5º, parágrafo único, da Lei nº 8.009/90, 17, inciso II, 245, parágrafo único, 267, inciso IV e § 3º, 295, inciso II, 333, inciso I, e 458, inciso II, do Código de Processo Civil.

Insurge-se, no apelo extremo, contra aresto assim ementado:

"Execução por título extrajudicial. Penhora. Bem de família. Lei n. 8.009/90. Existência de outro imóvel de propriedade do executado, utilizado como residência de seu sogro, e que também foi penhorado na execução. Circunstância que não retira daquele em que reside a qualidade de bem de família. Inteligência do art. 5º de referida lei. Embargos julgados procedentes. Sentença mantida."

Decido. Ressalte-se, inicialmente, que os artigos 17, inciso II, e 333, inciso I, do Código de Processo Civil, não foram prequestionados, requisito essencial à sua análise em sede de recurso especial.

Sustenta o recorrente que o Tribunal *a quo* não discutiu a ilegitimidade do recorrido para opor embargos à execução por ser penhorável sua parte em imóvel objeto de constrição. Afirma que, sendo questão de ordem pública, deveria ter sido conhecida de ofício pelos julgadores. Tal matéria, no entanto, não foi prequestionada, sendo certo que "em sede de recurso especial, imprescindível é o prequestionamento do tema apontado como violado, mesmo em se tratando de matérias de ordem pública" (AgRgAg nº 268.751/RS, 3a Turma, Relator o Senhor Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 27/03/2000). Ademais, "a alegação de nulidade da penhora com apoio na Lei nº 8.009/90, pode ser manifestada nos embargos à execução" (REsp nº 181.564/SP 3a Turma, Relator o Senhor Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 21/02/2000).

Brasília, 27/09/2000. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento n.º 325.426/SP; DJU n.º 194; 6/10/2000; pg. 406)

Penhora. Incidência. Nulidade. Embargos à arrematação. Constrição. Descabimento. Bem de família. Impenhorabilidade. Embargos de terceiro - legitimidade.

Despacho. Banco Bradesco S/A interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em ofensa aos artigos 128, 249, § 1º, 458, inciso II, 460, 515, §§ 1º e 2º, 516, 535, incisos I e II, e 738, inciso I, do Código de Processo Civil, além de dissídio jurisprudencial.

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

"Penhora. Incidência. Nulidade. Embargos à arrematação. Constrição incidindo sobre 2/3 do bem imóvel pertencente a quatro proprietários. Descabimento. Apenas dois proprietários figuram como executados no processo. A penhora somente poderia recair sobre metade do bem e não sobre 2/3. Até mesmo quanto aos demais imóveis pertencentes em co-propriedade a um dos executados e sua esposa, a penhora somente poderia recair sobre 50% de cada um dos imóveis, posto que a esposa é estranha à relação processual. Feito anulado a partir da citação. Recurso provido para esse fim.

Penhora. Intimação. Nulidade. Embargos à arrematação. Hipótese em que a certidão do oficial de justiça não supre a intimação da parte. Para ter validade aquela certidão era preciso que o oficial certificasse a negativa da assinatura, a descrição da pessoa intimada etc. Feito anulado a partir da citação. Recurso provido para esse fim.

Representação Profissional. Curador Especial. Nomeação. Ausência. Embargos à arrematação. Executado preso, citado e intimado na Penitenciária de Guarulhos. Aplicabilidade do art. 9º, II da CPC. Necessidade de nomeação do curador especial. Condição imprescindível à validade do respectivo processo. Ainda que o réu tenha sido citado pessoalmente ou tenha ciência inequívoca da ação, se estiver preso a ele será dado curador especial, o mesmo ocorrendo no caso de execução. Entendimento jurisprudencial. Feito anulado a partir da citação. Recurso provido para esse fim.

Embargos de terceiro. Legitimidade. Embargos à arrematação. Ao terceiro está assegurado o direito de pleitear aquilo que lhe pertence. Garantia Constitucional. A propriedade é garantia constitucional e não pode admitir-se que um bem de terceiro seja constrito e levado a leilão, sem que lhe garanta o direito de defesa. Ademais, o bem de família é impenhorável por força da Lei 8.009/90 e isso não foi levado em conta pelo Juiz *a quo*.

Feito anulado a partir da citação. Recurso provido para esse fim."

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Decido. Ressalte-se, inicialmente, que, no caso em tela, foi dada a prestação jurisdicional requerida pela parte, não se podendo falar em ocorrência de omissão ou contradição nos julgados. Ademais, as decisões foram devidamente fundamentadas, sendo certo que o julgador não está obrigado a responder a todos os pontos suscitados pelas partes, mas, sim, aos essenciais à apreciação da controvérsia.

Afirma o recorrente que houve julgamento *extra petita*, "ante a não incidência dos artigos 515 e 516 da

mesmo Diploma Legal, porque estes são inaplicáveis se a sentença julgar por inteiro as questões suscitadas pelas partes". Vê-se, portanto, que o próprio recorrente confirma que as questões suscitadas foram julgadas por inteiro, não se podendo falar, portanto, em decisão *extra petita*. Além disso, não se verifica a alegada ofensa aos artigos 515 e 516 do Código de Processo Civil, pois, se a matéria posta nos autos foi devidamente analisada e contra a sentença irresignou-se a ora agravada, as questões poderiam ser dirimidas pelo Tribunal *a quo*, como efetivamente foram.

Outrossim, sustenta o recorrente que não se vislumbra o prejuízo apontado, sendo certo que "a repetição dos atos processuais executórios irão beneficiar injustamente os executados, em detrimento do credor". No entanto, analisando todos os elementos fáticos, provas e documentos constantes dos autos, verificaram os julgadores a ocorrência de nulidades e falhas, que acarretaram a anulação do feito a partir da citação. Assim, devidamente indicado no aresto recorrido os atos anulados, que foram reconhecidos prejudiciais à parte.

Por fim, afirma o agravante no especial que os embargos foram opostos fora do prazo legal, "já que o mandado de intimação foi juntado em 13.05.96 e os embargos só foram opostos em 27.05.96", razão pela qual ofendido o artigo 738, inciso I, do Código de Processo Civil. No entanto, vê-se às fls. 30/31 dos autos que a juntada se refere ao mandado de citação para pagamento em 24 horas sob pena de penhora, constando do mandado que, se não paga a dívida e penhorado algum bem do devedor, o prazo de embargos será de 10 dias a partir da juntada do mandado de penhora. Assim, não se conta da data referida pelo agravante o prazo para embargos.

Quanto ao dissídio, o agravante não menciona as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os Acórdãos tidos por paradigmas ao *decisum* prolatado nos presentes autos, por meio de trechos extraídos dos mesmos, de acordo com o que estabelece o artigo 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Brasília, 21/9/2000. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento n.º 321.414/SP; DJU n.º 194; 6/10/2000; pg. 395)

Execução hipotecária. Carta de adjudicação. Empresa concordatária. Tributos da Fazenda Pública.

Decisão: Cuidam os autos de execução de título extrajudicial movida por Philips do Brasil Ltda. contra Hermes Macedo S.A onde, penhorado e levado à praça um dos imóveis dado em garantia, à agravante foi deferida a adjudicação do referido imóvel, cuja carta o MM juízo de 1º grau condicionou-a à comprovação de quitação dos Tributos da Fazenda Pública.

Inconformada, Philips do Brasil S/A aviou competente Agravo de Instrumento, cujo aresto dirimiu a controvérsia com a seguinte ementa:

"Agravo de Instrumento. Execução hipotecária. Expedição da carta de adjudicação. Empresa concordatária. Necessidade de comprovação de quitação dos Tributos da Fazenda Pública. Improvimento.

Nos processos de execução hipotecária de empresas sujeitas ao regime de concordata é imprescindível a comprovação da quitação de todos os tributos da dívida ativa da Fazenda Pública, para fins de expedição de carta de adjudicação, em face do direito de preferência do crédito tributário assegurado pelo art. 186 do Código Nacional Tributário, e vedação expressa contida no art.31 da Lei nº 6830/80."

Irresignada, ainda, Philips do Brasil Ltda. interpôs Recurso Especial fulcrado no permissivo constitucional do art. 105, III, alínea "a", alegando vulneração ao art. 31, da Lei Nº 6830/80, bem como, dissenso interpretativo.

Parecer Ministerial às fls. 220/221.

O apelo não logra prosperar.

Correto o entendimento esposado pelo Ministério Público Federal, cujos fundamentos transcrevo, *verbis*:

"O inconformismo da agravante volta-se contra o r. acórdão de fls. 143/146 que, ao manter a r. decisão exarada em autos de execução hipotecária, condicionou a expedição de carta de adjudicação requerida pela credora, ora agravante, à comprovação de quitação dos tributos devidos à Fazenda Pública pela devedora, ora agravada, àquele tempo em concordata, preventiva".

Sucede que o agravado, através da petição de fls. 190, informou que "nos Autos de Concordata Preventiva nº 29.960, em trâmite perante a 1º Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas de Curitiba - Paraná, foi decretada a falência da peticionária em data de 26 de fevereiro de 1996, conforme demonstra a reprografia anexa.

Sobrevindo, pois, a falência do devedor, e existindo, no caso, créditos trabalhistas, à sua execução não se aplica o disposto no art. 24, parágrafo 2º, inciso I, da Lei de Falências, já que, em decorrência do previsto na legislação atual, o bem objeto de garantia real pode ser rateado entre outros credores, cujos créditos preferem àquele do titular de tal direito de garantia, como ocorre com os que têm direito a receber salários e indenizações trabalhistas - Lei de Falências, art. 102, *caput*.

Assim sendo, deve ser mantida a r. decisão agravada, para que os autos da execução sejam remetidos ao juízo falimentar, onde a agravante deverá proceder à habilitação de seu crédito, na ordem de classificação que lhe é própria."

Brasília, 27/09/2000. Ministro Waldemar Zveiter, Relator. (Agravo de Instrumento nº 158.962/SP; DJU nº 194; 6/10/2000; pg. 380)

Imposto de transmissão *causa mortis*. Isenção.

Ementa. Tributário. Imposto de transmissão causa mortis (art. 179 do CTN).

1. Cabe ao Juiz do Inventário à vista da situação dos herdeiros, miseráveis na forma da lei, por isto ao apanágio da Justiça Gratuita, declará-los isentos do pagamento do imposto de transmissão *causa mortis*.

2. Providência que independe de burocrático requerimento na esfera administrativa para o reconhecimento judicial.

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

Brasília 12/9/2000.Relatora: Ministra Eliana Calmon. (Recurso Especial nº 238.161/SP; DJU nº 195; 9/10/2000; pg. 133)

Compromisso de c/v celebrado antes da Lei Nº 8.078/90. Rescisão. Devolução das parcelas pagas - Código Civil, art. 924. Aplicação. Precedentes.

Ementa. Recurso Especial. Código Civil. Compromisso de compra e venda de imóvel celebrado antes do advento da lei nº 8.078/90. Rescisão. Devolução das parcelas pagas pelo comprador. Possibilidade. Código Civil, artigo 924. Aplicação. Dissídio jurisprudencial.

1. Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel assinado antes da vigência da Lei nº 8.078/90, pode o juiz, ao determinar a devolução das parcelas pagas, com fundamento no artigo 924 do Código Civil, reduzi-las ao patamar mais justo com o objetivo de evitar o enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes.

2. Precedentes desta Corte.

3. Recurso especial não conhecido.

Brasília 31/8/2000 (Data do julgamento). Relator: Ministro Antônio de Pádua Ribeiro. (Recurso Especial; nº 146.510/MG; DJU nº 195; 9/10/2000; pg. 141)

Intimação pessoal. Praça. Edital.

Ementa. Processo Civil. Praça. Intimação. Não localizado para os efeitos da intimação pessoal, o devedor pode ser cientificado da praça por edital, desde que publicado com a antecedência mínima de 24 Horas (CPC, art. 192). Recurso especial não conhecido.

Brasília, 15/8/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Ari Pargendler. (Recurso Especial nº 234.389/GO; DJU nº 195; 9/10/2000; pg. 143)

Execução. Arrematação. Depósito do lance.

Ementa: Execução. Arrematação. Artigos 125, I, 690 e 694 do Código de Processo Civil.

1. A decisão que determina seja feito o depósito do lance, de imediato, preterindo um dos lances, é agravável.

2. Malfere o art. 125, I, do Código de Processo Civil o Acórdão que não considera a vulneração do art. 690 do mesmo Código, preferindo, entre duas propostas com prazo superior a três dias, aquela de menor valor, tendo a decisão agravada admitido que ambas são à vista.

3. Recurso especial conhecido e provido.

Brasília, 13/6/2000. (data do julgamento). Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. (Recurso Especial nº 240.054/SC; DJU nº 195; 9/10/200; pg. 143)

Penhora. Registro. Fraude à execução.

Ementa: Processo Civil. Fraude à execução. Não ocorrência. O registro da penhora é imprescindível à caracterização da fraude à execução, salvo se aquele que alega a existência da fraude comprovar que o terceiro adquiriu o imóvel ciente da constrição, mormente se o comprador não adquiriu o bem diretamente do executado, tal qual na espécie. Recurso especial conhecido e provido.

Brasília, 3/8/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Ari Pargendler. (Recurso Especial nº 249.328/SP; DJU nº 195; 09/10/2000; pg.143)

Servidão de passagem não configurada. Imóveis de mesma proprietária.

Ementa: Civil e processual. Servidão de passagem. Imóveis pertencentes a uma mesma proprietária. Não configuração do ônus. CC, art. 695. Mera tolerância da titular dos imóveis. Recurso Especial. Prova. Reexame. Impossibilidade. Dissídio jurisprudencial não configurado.

I. Inservível a divergência jurisprudencial pretendida demonstrar mediante simples transcrição de ementas e passagens doutrinárias que não permitem exata identificação da exata similitude das hipóteses confrontadas.

II. Firmado pelo acórdão, na interpretação da prova, que não se configurou a servidão, mas mera tolerância da antiga proprietária dos imóveis, o reexame da questão recai no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III. Caso, ademais, em que os imóveis pertenciam à mesma dona, de sorte que os pressupostos do art. 695 do Código Civil não se acham configurados.

IV. Recurso especial não conhecido

Brasília, 29/8/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. (Recurso Especial nº 117.308/MG; DJU nº 195; 9/10/2000; pg. 150)

Execução. Garantia hipotecária. Anuência da esposa. Bem nomeado à penhora. Litisconsórcio passivo entre o garante hipotecário e seu cônjuge.

Ementa. Execução. Legitimidade de parte passiva *ad causan* da mulher do avalista, que anuiu à constituição da garantia hipotecária, comprometendo inclusive a sua meação.

O garante de dívida alheia equipara-se ao devedor. Quem deu a garantia deve figurar no pólo passivo da execução, quando se pretenda tornar aquela efetiva.

Precedentes.

Caso em que, ademais, os executados nomearam o bem hipotecado à penhora. Litisconsórcio passivo necessário entre o garante hipotecário e seu cônjuge. Recurso especial conhecido e provido.

Brasília, 17/8/2000 (data do julgamento). Relator: (Recurso Especial nº 212.447/MS; DJU 9/10/2000; pg. 152)

Competência. Falência. Execução trabalhista. Juízo falimentar e justiça do trabalho.

Despacho: Cuida-se de conflito positivo de competência entre o Juízo de Direito da Vara de Falências e Concordatas e Insolvência Civil de Goiânia - GO e o Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Joinville, Estado de Santa Catarina, relativamente à reclamação trabalhista ajuizada por Alberto Meier contra Encol S/A - Engenharia, Comércio e Indústria.

Entende a massa falida suscitante, que, decretada sua quebra em 16/03/1999, a execução de créditos trabalhistas é competência do juízo da falência.

Em decisão de fl. 82, foi determinada a suspensão, até o julgamento do presente conflito, do levantamento do numerário penhorado por determinação judicial do Juízo Trabalhista.

A matéria é conhecida nesta 2ª Seção, onde restou assentada a competência do Juízo universal da falência. Nesse sentido:

"Conflito de Competência. Execução trabalhista. Falência superveniente da empresa.

A execução trabalhista já não pode prosseguir, se decretada a quebra da empresa, ainda que a penhora tenha sido feita anteriormente, salvo se já aprazada a praça; realizada a praça no juízo trabalhista, a totalidade do preço deve ser transferida ao juízo falimentar.

Conflito conhecido para declarar competente o MM. Juízo da 7ª Vara Cível de Osasco." (CC nº 19.468/SP 2ª Seção, Relator o Senhor Ministro Ari Pargendler, DJ de 07.06.99)

"Competência. Falência. Execução trabalhista. Juízo falimentar e justiça do trabalho.

Decretada a falência, a execução dos julgados, mesmo os trabalhistas, terão prosseguimento no Juízo Falimentar. Precedentes.

Execuções movidas contra uma terceira empresa, criada em decorrência de cisão parcial da falida, permanecem em trâmite perante a Justiça especializada." (CC nº 22.093/ES, 2ª Seção, Relator o Senhor Ministro Barros Monteiro, DJ de 29.11.99)

"Processual civil. Ação trabalhista. Arrematação. Empresa reclamada cuja quebra fora decretada anteriormente. Universalidade do juízo falimentar. Lei n. 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 nº 26.918/SP 2ª Seção, Relator o Senhor Ministro Aldir Passarinho Junior, DJ de 03.04.2000)

"Conflito de competência. Execução trabalhista. Decretação da quebra anterior à penhora. Competência do Juízo da falência.

I - Revelam os autos que a penhora do bem em execução trabalhista foi procedida em data posterior ao decreto da falência, devendo os demais atos, segundo jurisprudência da Eg. Segunda Seção, serem concluídos pelo Juízo Falimentar.

II - Conflito conhecido para declarar competente o Juízo de Direito da Quinta Vara Cível de Feira de Santana-BA, o suscitado." (CC nº 25.328/BA, 2ª Seção, Relator o Senhor Ministro Waldemar Zveiter, DJ de 06.09.99)

Ante o exposto, conheço do conflito para declarar competente o Juízo de Direito da Vara de Falências, Concordata e Insolvência Civil de Goiânia - GO.

Brasília, 28/09/2000. Ministro Aldir Passarinho Junior, Relator. (Conflito de Competência nº 30.360/GO; DJU 10/10/2000; pg. 211)

Promessa de c/v. Rescisão. Devolução das prestações pagas. Código Civil, art. 924.

Para evitar o enriquecimento sem causa de uma das partes, deve a vendedora reter 10% do valor das parcelas pagas em contrato de compra e venda de imóvel, corrigidos monetariamente.

Recurso especial conhecido e provido parcialmente.

Decisão: Trata-se de recurso especial interposto pela letra "c" do permissivo constitucional, contra acórdão assim ementado :

"Promessa de compra e venda. Incorporação. Rescisão contratual. Devolução das prestações pagas. Arras. Correção monetária.

No caso da rescisão do compromisso de compra e venda sem culpa do compromissário comprador, a restituição das importâncias pagas por ele deve operar-se de modo integral, com correção monetária.

Constituindo as arras pena que visa a prefixar perdas e danos, somente podem ser retidas pelo incorporador se da resolução do contrato lhe resultar prejuízo, o que não se verifica com a restituição do imóvel valorizado pelo decurso do tempo, e pelo desenvolvimento urbano da respectiva área."

Alega a recorrente que o acórdão estabeleceu divergência com decisão desta Corte que não admite a devolução integral das parcelas pagas. Requer a redução proporcional nos termos do art. 924 do Código Civil.

Tem razão, em parte, a recorrente. O art. 924 do Código Civil dispõe que "quando se cumprir em parte a obrigação, poderá o juiz reduzir proporcionalmente a pena estipulada para o caso de mora, ou de inadimplemento".

Assim, não seria justo admitir-se que a vendedora recorrente pudesse, pelo inadimplemento dos compradores recorridos, reter o valor integral do sinal e das parcelas pagas durante a vigência do contrato e ainda receber de volta os direitos sobre o imóvel.

Todavia, justo também não seria favorecer os compradores recorridos com a devolução do sinal e das mencionadas parcelas, pois, a meu ver, haveria o enriquecimento injusto dos compradores, situação censurada pela Moral e pelo Direito, que o artigo 924 do Código Civil objetiva evitar.

Por isso a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que mesmo "se o contrato de compra e venda de imóvel em construção estabelecer, para a hipótese de inadimplemento do promitente comprador, a perda total das quantias pagas, e ainda que tenha sido celebrado antes da vigência do Código de Defesa do Consumidor, deve o juiz, autorizado pelo disposto no art. 924 do Código Civil, reduzi-la a patamar justo, com a finalidade de evitar o enriquecimento sem causa de qualquer das partes" (Resp-186.009/JSP Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJU de 29J 11/1999).

No mesmo sentido os Resps nºs 94.271/SP, 94.640/DF, 85.182/PE, 241.636/SP, 218.721/SP e 98.961/DF.

É preciso observar que a vendedora recorrente, ao efetuar a venda do imóvel, realizou despesas com publicidade, corretagem, elaboração de contratos, cartórios, entre outras, e que, certamente, esses encargos devem ser suportados por ambas as partes em casos como o presente.

Ante o exposto, nos termos do art. 557, § 1ª - A, do CPC, conheço do recurso e dou-lhe parcial provimento para reformar o acórdão recorrido, a fim de que a empresa recorrente retenha 10% das quantias pagas pelo recorrido, corrigidas monetariamente. Verbas da sucumbência, em proporção.

Brasília, 8/09/2000. Relator: Ministro Antônio de Pádua Ribeiro. (Recurso Especial nº 218.649/MG; DJU 10/10/2000; pg. 381)

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

Penhora. Execução trabalhista. Bem vinculado a cédula de crédito industrial. Preferência do crédito trabalhista.

Decisão: Por unanimidade, não conhecer dos Embargos.

Ementa: Recurso de Revista em fase de execução. Não conhecimento. Penhora de bem vinculado a cédula de crédito industrial. Violação do art. 896 da CLT não configurada. O conhecimento de Recurso de Revista em fase de execução pressupõe a demonstração de afronta direta e literal a dispositivo constitucional. Esta, entretanto, não é a hipótese dos autos, em que o Recorrente sustentou a ocorrência de afronta ao art. 5º, XXXVI - ato jurídico perfeito e direito adquirido - tendo em vista a penhora, em execução trabalhista, de bem protegido pela impenhorabilidade prevista no art. 57 do Decreto-Lei nº 413/69. Para que se conclua pela ocorrência da alegada vulneração constitucional, há de se questionar, primeiramente, se a impenhorabilidade dos bens vinculados a cédula de crédito industrial é absoluta, ou se cede lugar aos créditos privilegiados, como os de natureza trabalhista. Assim, a vulneração constitucional, acaso configurada, ocorreu de forma indireta ou oblíqua, o que não atende o disposto no art. 896, § 2º, da CLT. Embargos não conhecidos.

Relator: Ministro Rider Nogueira de Brito. (Processo E-RR-491.197/1998.8 – TRT da 6ª Região; DJU n.º 194; 6/10/2000; pg. 539)

Cédula industrial hipotecária garantida por alienação fiduciária. Crédito trabalhista. Impenhorabilidade.

Decisão. Por unanimidade, conhecer dos Embargos por violação do artigo 896 da CLT e dar-lhes provimento para desconstituir a penhora efetuada sobre bem patrimonial dado em garantia de cédula industrial hipotecária.

Ementa: Da Impenhorabilidade - cédula hipotecária.

O artigo 57 do DL nº 413/69 reza que os bens vinculados à cédula industrial não serão penhorados por outras dívidas. O artigo 648 do CPC preconiza a não sujeição à execução, dos bens considerados impenhoráveis. Neste diapasão, constatada a existência de cédula industrial hipotecária garantida pela alienação fiduciária, descabe potencializar a preferência do crédito trabalhista a ponto de alcançar o bem envolvido, que integra não o patrimônio do alienante, mas o do adquirente fiduciário, não podendo, nestes termos, ser alcançado por execução na qual não se revele como devedor. Recurso provido.

Relator: Ministro José Luiz Vasconcellos. (Processo nº E-RR-491.865/1998-5 – TRT da 6ª Região; DJU Nº 194; 6/10/2000; pg. 536) ■

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

Firma individual. Aquisição e transmissão de imóveis. Personalidade jurídica.

P – Personalidade jurídica de firma individual para aquisição ou transmissão de imóveis.

R – A firma individual ou comerciante em nome próprio, conforme possibilita o Código Comercial de 1.850 é registrado na Junta Comercial. A pessoa física se inscreve como "comerciante em nome próprio" e passa a exercer sua atividade. Para adquirir bens imóveis tem total liberdade. Para alienar, como o patrimônio do comerciante em nome próprio se confunde com o da pessoa física, deve, se casado, contar com a outorga uxória, qualquer que seja o regime de bens. Se o regime de bens for o da comunhão, ou a mulher for condômina, ambos transmitem. Há necessidade, também, de comprovação da regular contribuição à seguridade social, conforme a Lei 8.212/91. Para hipotecar ou onerar o imóvel a situação é idêntica, mas, objetivamente, não se pode negar a personalidade jurídica do comerciante em nome próprio, a chamada firma individual.

Condomínio. Aquisição e transmissão de imóveis. Personalidade jurídica.

P – Personalidade jurídica de condomínio de edifícios para aquisição e transmissão de imóveis.

R – O condomínio de edifícios não tem personalidade jurídica para ser titular de imóveis ou direitos a eles relativos, exceto nos casos do art. 63 da Lei 4.591/64, em que o condomínio pode adquirir unidades autônomas leiloadas, na forma do que está previsto na Lei de Incorporações.

Registro de partilha. Bens sem valor declarado. Meação. ITBI.

P – Separação judicial consensual. Juiz homologa acordo celebrado entre os cônjuges sobre a partilha dos bens. Não há valores individuais para os bens. Pode a partilha ser registrada?

R – Na partilha, obrigatoriamente, devem ser dados valores aos bens para verificar se um dos cônjuges está recebendo além ou aquém da meação, o que implica em que se recolha o imposto de transmissão sobre eventual diferença. Assim, apresentada ao registro sem os valores, deve ser o título devolvido para ser editado e retificado.

Extinção de condomínio. Proprietários em comum de vários imóveis. Divisão amigável ou permuta de partes ideais?

P – Escritura de divisão amigável referente a diversos imóveis matriculados individualmente, desmembrados de uma mesma área (objeto de inventário). Os imóveis ficaram "em comum" entre os herdeiros, que participam agora da divisão amigável.

R – Para a extinção de condomínio em que várias pessoas são proprietárias em comum de vários imóveis, se os imóveis continuam os mesmos não há divisão, mas permuta de partes ideais, tributável, portanto. A divisão é critério matemático, aritmético, de tal sorte que, encerrada a operação de divisão, o todo não existe mais, nascendo as partes. Como os imóveis continuam os mesmos, o que se tem é, sem dúvida, a permuta de partes ideais. As partes, em sendo contíguos os imóveis e dos mesmos condôminos, podem, sem dúvida, requerer a unificação para, depois, requerer o registro da divisão, com a atribuição do quinhão de cada um.

Constituição de sociedade. Integralização do valor subscrito através de imóveis. Doação de cotas aos filhos. ITBI. CNPJ.

P – Contrato de constituição

de sociedade mencionando doação de cotas aos filhos, mas a integralização do valor subscrito deu-se através de bens imóveis pertencentes aos cônjuges, que constituíram a sociedade. Escritura pública? Contrato já registrado em Pessoas Jurídicas deverá ser registrado também na Junta Comercial? Há incidência de imposto de transmissão, sendo que a atividade da empresa é a c/v, locação e permuta de imóveis? A empresa deverá apresentar cartão de CNPJ?

R – Se a conferência de bens para a formação ou aumento do capital social se referir a imóvel urbano ou rural, pode e deve ser registrada por escritura pública, se a pessoa jurídica foi registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas. Pode ser utilizado o instrumento particular, se a pessoa jurídica foi registrada na Junta Comercial (art. 64, da Lei 8.934/94). O fato das cotas do capital social terem sido doadas a filhos (maiores ou menores), em seguida à formalização da sociedade, em nada interfere no Registro que é de Imóveis. Se, conforme seus objetivos, a empresa tem seu contrato social registrado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, não há possibilidade legal de ser registrada, também, na Junta Comercial, que só registra sociedades comerciais. O recolhimento do imposto é devido, se a sociedade tiver por objeto a comercialização de imóveis. Para a isenção, a empresa deve apresentar a guia visada pela Prefeitura Municipal. Se foi feita a conferência de bens para pessoa jurídica, esta deve ter o CNPJ, que deve ser apresentado por cópia autenticada.

Dação em pagamento. SFH. Instrumento particular ou escritura pública?

P – Podem ser aceitos instrumentos particulares de dação em pagamento de imóveis relativos a imóveis financiados por agentes financeiros?

R– Em tais casos a dação em pagamento deve, por força do art. 134 do Código Civil, ser formalizada, obrigatoriamente, por escritura pública. A lei tem permitido o instrumento particular, para simplificar e baratear custos de registros e escrituras, em casos de financiamentos dentro do Sistema Financeiro de Habitação. Mas quando o mutuário não pode pagar o débito é obrigatória a escritura pública para a dação em pagamento do imóvel ao credor.

Averbação. Reserva legal. Imóvel pertencente a várias pessoas. Usufruto.

P – Quem deve assinar o requerimento para averbação de reserva legal, sendo que o imóvel pertence a cinco pessoas e existe usufruto em favor de uma sexta pessoa.

R – Em tese, basta que uma das pessoas, condôminas, firme o requerimento, com firma reconhecida (art. 221, II, da Lei de Registros Públicos). Não se trata de alienação e nem de oneração do imóvel, mas apenas de se dar publicidade à reserva que foi demarcada. Se o Ibama aceitou que um único condômino firmasse o requerimento e o termo de acordo por que o Oficial irá contestar?

Alienação fiduciária. Segunda notificação para o mesmo contrato. Devedores constituídos em mora.

P – Credor fiduciário solicita nova notificação para o mesmo contrato, sendo que os fiduciantes já foram notificados anteriormente e constituídos em mora.

R – A notificação para a constituição do devedor em mora está regulamentada no Código de Processo Civil e vem referida em vários textos legais, como na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, na lei que criou o SFI (Sistema Financeiro Imobiliário) etc. O credor do cumprimento da obrigação do devedor, conseqüente de contrato, notifica esse devedor para que cumpra a obrigação: fazendo determinada coisa, praticando determinado ato ou pagando determinada quantia em dinheiro. Portanto, o senhor da notificação é aquele que é credor da prestação de um fato, da prática de um ato ou do pagamento de determinada quantia em dinheiro. Assim, o credor notifica o devedor para constituí-lo em mora, pela falta do pagamento de "x" prestações de um contrato (qualquer que seja a sua natureza). Decorrido o prazo fixado na notificação, ou na própria lei, o notificado não cumpre sua obrigação. O credor aguarda o vencimento de mais uma ou duas prestações, uma delas, por exemplo, de valor mais substancial. Nada impede que requeira nova notificação do devedor, agora para o pagamento das antigas prestações e de outras. O Oficial não pode recusar essa notificação por já ter sido o notificando cientificado do atraso e constituído em mora por outra notificação anterior. É bom lembrar que a nova notificação poderia até ser requerida a outro Registro de Imóveis da Comarca. Não há fundamento legal para a recusa do Oficial. Na alienação fiduciária, por exemplo, o credor precisa atualizar a notificação para iniciar o processo de execução do crédito. O fato do credor ter requerido a consolidação da propriedade, em conseqüência da primeira notificação, uma vez se tratava de alienação fiduciária, não altera a situação porque a mora persistiu. A nova notificação deve ser feita.

Imóvel rural. Transmissão de parte inferior à fração mínima.

P – Em um imóvel rural de vários condôminos um deles transmite parte ideal que, se materializada, será inferior à fração mínima de parcelamento.

R – Enquanto mantido o condomínio nada impede que algum condômino, ou vários, sejam titulares de partes ideais que, se materializadas em partes certas, serão inferiores à fração mínima de parcelamento. O que é proibido é a venda de parte certa inferior ao módulo. Por exemplo, se o titular de um imóvel rural com área de dois módulos falece e o imóvel é partilhado a 20 herdeiros, filhos e netos, não há impedimento para que tais herdeiros vendam suas partes ideais aos demais condôminos ou a estranhos.

Imóvel de viúvo, que se casa no regime da comunhão parcial de bens.

P – Uma pessoa adquire um imóvel e casa-se no regime da comunhão parcial de bens. Falecendo sua esposa, o imóvel deve ser levado a inventário quando ele se casar?

R – Não se comunica o imóvel de proprietário solteiro, divorciado ou viúvo que adquiriu nessa condição o imóvel e casa-se no regime da comunhão parcial de bens. Se a mulher morre, averba-se apenas a alteração do estado civil, não podendo nem devendo o imóvel ser levado a inventário porque não se comunicou à mulher, em função do regime de bens do casamento.

Venda de imóvel adquirido pelo marido quando solteiro. Regime da comunhão parcial de bens. Anuência da esposa.

P – Um homem adquire um imóvel e se casa no regime da comunhão parcial de bens. Na venda desse imóvel, a mulher comparece como vendedora ou anuente?

R – Nem o homem, nem a mulher podem vender ou onerar imóvel sem a outorga uxória ou marital, qualquer que seja o regime de bens. Assim, indispensável que a mulher compareça como anuente e não como vendedora, já que nada tem a ver com o imóvel.

Formal de partilha com doação e reserva de usufruto.

P –No formal de partilha houve uma doação com reserva de usufruto, através de um termo nos autos.

R – Tem sido aceito nos inventários e em processos de separação, ou divórcio, a doação de imóveis com reserva de usufruto, sob o fundamento de que o instrumento judicial é tão público como a escritura e que o escrivão do Juízo tem a mesma fé pública do tabelião.

Venda da nua propriedade a menores com usufruto para os pais.

P – Uma pessoa vende a nua propriedade a três menores, instituindo o usufruto para os pais dos menores.

R – Praticam-se dois registros, o da venda da nua propriedade para os três menores e o da venda ou instituição do usufruto para os pais. Operação perfeitamente legal. O que o Código Civil proíbe é que o usufrutuário transmita esse direito real, depois de constituído e registrado, a terceiro que não seja o nu proprietário.

Constituição de empresa. Conferência de imóvel hipotecado.

P – Para a constituição de uma empresa, os sócios conferiram um imóvel à pessoa jurídica. Só que o imóvel está hipotecado, garantindo cédula rural.

R – A escritura não pode ser registrada sem anuência do credor hipotecário, que pode ser dada em documento apartado, não sendo exigível a reti-ratificação da escritura. Sem anuência do credor hipotecário o imóvel não pode ser alienado, a qualquer título, por se tratar de garantia de cédula de crédito.

Carta de data. Título de transmissão expedido pelo Poder Público.

P – Pode ser registrada carta de data expedida pelo município?

R – Para que os títulos expedidos pelo Poder Público (cartas de data e outros) possam ser registrados é preciso, em primeiro lugar, que o imóvel esteja transcrito ou registrado em matrícula em nome do órgão que expede o título. O Poder Público, para ser proprietário, deve ter um título transcrito ou registrado em matrícula. Sem isso não pode dar, vender, doar, etc. Se tiver o domínio do imóvel, o município pode expedir o título de transmissão.

Regularização de registro imobiliário de terras devolutas.

R – Em relação ao termo de convenção administrativa para regularização de registro imobiliário de terras devolutas cabem algumas ponderações: a) se há matrícula do imóvel (área maior) e nela figura a Fazenda do Estado como proprietária, não se pode discutir a sua validade, especialmente em se considerando o que dispõe o art. 252 da Lei de Registros Públicos; b) a transmissão do Poder Público para particular e até mesmo para outra pessoa de Direito Público Interno (da União para o Estado ou Município; do Estado para o Município), segundo os ensinamentos de Afrânio de Carvalho em sua obra Registro de Imóveis (editora Forense), pode ser feita através de título de transmissão ou concessão do domínio. Esse título, entretanto, sujeita-se à obediência e satisfação dos princípios registrários normais, como os da especialidade, continuidade, disponibilidade e legalidade, merecendo, portanto, a qualificação normal; c) no que diz respeito à especialidade, não há fundamento para que o Oficial exija das partes e, em conseqüência, do próprio Poder Público, a localização da parte dentro do todo, sendo que apenas poderia solicitar, para facilitar seu trabalho, a planta com a plotação da parte destacada e transmitida; d) o valor da transmissão não é indispensável, tratando-se de transmissão graciosa (doação).

Permuta de terreno por unidade futura.

R – A promessa de permuta pode e deve ser registrada, de acordo com a Lei 4.591/64, que prevê a possibilidade do incorporador ser o promitente permutante de terreno por unidade futura. Não está expressamente consignada a promessa de permuta na Lei 6.015/73, tendo em vista que, conforme o Código Civil, aplicam-se à permuta os dispositivos relacionados à venda e compra. Mas, para permutar ou prometer permutar terreno por unidade futura, incide o art. 32. Assim, aquele que se obriga a

entregar unidades que serão construídas está, sem dúvida, "negociando" (em sentido amplo) com unidades futuras. Isso só pode ser feito se registrada a incorporação concomitantemente com a promessa de permuta, o que legitima a empresa (ou pessoa física) incorporadora. Há um trabalho do Dr. Marcelo Terra, em sentido contrário, sustentando que não é obrigatório o registro concomitante de ambos, promessa de permuta ou permuta e memorial de incorporação. Decisão normativa na cidade de São Paulo acolheu essa tese, mas não me consta que tenha sido aceita nos demais Estados.

Título da Cohab. Vendedores representados por procurador, que figura também como comprador.

R – O mandatário, procurador, não pode ser o representante, procurador do transmitente e ao mesmo tempo o adquirente (Código Civil, artigo 1.133, II). Pouco importa que se trate de Cohab ou de qualquer outro órgão público ou particular.

Divisão de imóvel. Partes maiores e capazes. Fiscalização do Oficial?

P – Divisão de imóvel pertencente a três pessoas. A pessoa que detém 50% fica com 55 ha e as outras duas, que juntas detêm os outros 50%, ficam com 32,50 ha, sem que haja compensação de valores.

R – Partes maiores e capazes. Imóvel definido. Imagine-se que a fazenda em questão tenha uma parte totalmente inaproveitável, brejo ou pedra, não permitindo o plantio. O valor da terra não é o mesmo para áreas agricultáveis e alagadiças, mangue etc. Em conseqüência, as partes têm liberdade de dar ou atribuir o valor à terra que cada um recebe e, sendo maiores e capazes, a questão não pode ser fiscalizada pelo Oficial.

Escritura de c/v. Promissórias emitidas em caráter pro-solvendo.

R – Na venda e compra, basta que as partes acordem no preço e que o vendedor dê quitação dele. Se ele é representado por promissórias, pouco importa. O Oficial registra a escritura consignando que "A" por escritura de tal data, de tal tabelião, livro tal, fls. tais, vendeu o imóvel por determinado valor (R$) a "B". O pagamento do preço, o resgate das promissórias é matéria totalmente estranha ao Registro.

Penhora. Imóvel hipotecado. Cédula de crédito rural.

P – Pode ser registrada penhora em imóvel que está hipotecado, garantindo cédula de crédito rural?

R – Em princípio e em tese, tendo em vista que os imóveis hipotecados em garantia de cédulas são impenhoráveis, as penhoras não podem ser registradas.

Bem reservado. Comunicação de aqüestos.

R – Não mais existe o bem reservado. A Constituição nem mesmo possibilitou que também houvesse o bem reservado para os homens. No caso concreto, a aquisição de imóvel por pessoa casada no regime da separação legal de bens, desde que não tenha sido formalizado pacto antenupcial dispondo sobre os aqüestos, se comunica. Isto é, o imóvel passa ao condomínio do casal, por força da incidência da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal. Portanto, o bem seria comum por força da Súmula e pela ausência de pacto antenupcial dispondo sobre a comunicabilidade ou não dos aqüestos.

Imóvel registrado sem a necessária autorização do Incra.

P – Foi registrada uma escritura de compra e venda em que o adquirente é boliviano, residente no País, sem autorização do Incra. Como proceder?

R – Imóvel até 3 módulos não precisa da autorização do Incra. Se situado em zona fronteira, a autorização deve ser dada pelo Congresso Nacional. Porém, se o imóvel tiver área superior a 3 módulos o registro sem autorização do Incra é nulo. O Juiz da comarca, à simples provocação do Oficial, deve mandar fazer o cancelamento (art. 214 da lei de Registros Públicos). O registrador, entretanto, não pode fazer o cancelamento, especialmente considerando o que dispõe o art. 250 da Lei de Registros Públicos. O Oficial que praticou o registro sem autorização do Incra deve, a meu aviso, comunicar o fato ao Juiz. O Juiz cancelará o registro, possibilitando ao adquirente postular a autorização do Incra.

Cancelamento de incorporação. Prédio já construído.

R – O fato de, verbalmente, ter sido o Registro informado de que o prédio está concluído não impede a incorporadora de solicitar o cancelamento da incorporação, desde que não haja registro de qualquer contrato de promessa de compra e venda ou de venda definitiva de unidade. Parece evidente que a partir da averbação da desistência será solicitada a averbação da construção e o registro da instituição do condomínio, o que nada tem de irregular.

Apresentação de certidões negativas por pessoa jurídica. Legislação.

P – Na alienação ou oneração de imóveis, qual a norma que obriga a pessoa jurídica a apresentar as Certidões da Receita Federal?

R – A Lei 8.212/91, que regula a seguridade social é que obriga todas as pessoas jurídicas á apresentação de certidões negativas. Regulamentos e ordens de serviço, que vão se alternando e sendo alteradas, dispensam, em determinadas situações, a apresentação do CND do INSS ou as certidões negativas de contribuição social. Mas o que obriga à apresentação e prevalece ainda é a lei.

Descrição. Divergência entre matrícula e título.

P – Divergência de descrição e área de um imóvel entre o que cons-

ta da matrícula e o que consta da cédula de crédito rural apresentada a registro.

R – Nos termos do art. 225, § 2°, da Lei de Registros Públicos, os títulos em que a descrição do imóvel (incluindo a área) divergir do que consta da matrícula ou transcrição são irregulares para fins de registro. Deve ser feita a retificação do título, para ajustá-lo ao que constar do registro, ou do registro, para ajustá-lo à realidade. Essa retificação deve obedecer o art. 213, § 2°, da Lei de Registros Públicos.

Hipoteca de imóvel hipotecado. Vários condôminos.

R – Para hipotecar novamente, o imóvel todo ou a parte ideal de apenas um dos condôminos, torna-se indispensável a anuência do credor da primeira hipoteca. Segundo o art. 756 do Código Civil só quem pode alienar pode hipotecar. E, de acordo com a lei das cédulas, só é possível alienar imóvel dado em garantia hipotecária se o credor da primeira hipoteca concordar, anuir.

Unificação de imóveis

R – A unificação de imóveis tem pressupostos: a) que eles sejam contíguos; b) que sejam do(s) mesmo(s) proprietário(s) ; c) que estejam descritos em todas as suas medidas perimetrais e área. No caso em questão, se a soma das áreas do todo unificado é maior do que a dos imóveis componentes, devem os interessados, na forma do art.213, § 2°, da Lei de Registros Públicos, requerer a retificação, podendo solicitar, ao mesmo tempo, a unificação dos registros.

Medida cautelar comunicada ao Registro

R – Em se tratando de cautelar fiscal, os bens da pessoa jurídica ficam indisponíveis. Para o cancelamento de tal indisponibilidade, deve ser apresentado ao Registro mandado determinando o cancelamento da averbação feita, devendo ser observados os arts.250, I e 259, da Lei de Registros Públicos. Sem esse mandado satisfazendo os requisitos legais não se averba o cancelamento e nenhum ato se pode praticar.

Falecimento de compromissário. Outorga de escritura aos herdeiros. Continuidade.

P – Imóvel compromissado. Falecido o compromissário, outorgou-se a escritura à esposa e filhos sem autorização judicial, dando-se por cumprido o compromisso. É correta a lavratura e registro dessa escritura?

R – Se o compromisso de venda e compra estiver registrado não se pode lavrar nem registrar a escritura diretamente à viúva e filhos, suprimindo-se o inventário. Além de se lesar a Fazenda do Estado, pelo não recolhimento do imposto de transmissão, a continuidade registrária seria quebrada. O correto é fazer o inventário e registrar a partilha, para que viúva e herdeiros recebam a escritura definitiva. Ou então, o espólio, representado pela inventariante e herdeiros ou apenas pela inventariante, recebe o domínio sendo depois registrada a partilha que fizer.

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; *1° Secretário* – Gilma Teixeira Machado-MG; *2° Secretário* - Plínio Antônio Chagas-SP; *Tesoureiro Geral* – José Simão-SP; *1° Tesoureiro* – Vanda Maria De Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP; *2° 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 Albuquer-que-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Ivan Esteves Ribeiro-AM, Neusa Maria Arize Passos-BA, Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE, Itamar Sebastião Barreto-DF, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Nélson Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam de Holanda Vasconcelos-PE, Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI, Geraldo Mendonça-RJ, Carlos Alberto da Silva Dantas-RN, Adão Freitas Fonseca-RS, Yassuco Yokota dos Santos-RO, Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE, Bernardo Oswaldo Francez-SP e Marlene Fernandes Costa-TO; **Conselho Fiscal** – Carlos Fernando Westphalen Santos-RS, Renato Costa Alves-MS, Rubens Pimentel Filho-ES, Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque-AL e Ubirayr Ferreira Vaz-RJ; **Suplentes do Conselho Fiscal:** Guido Castro Santos-SP, Rosa Maria Veloso de Castro-MG e Wolfgang Jorge Coelho-MG; **Conselho de Ética:** Clenon de Barros Loyola Filho-GO, Elvino Silva Filho-SP e José Fernando César Assunção-SP; **Suplentes do Conselho de Ética:** Inah Álvares da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE e Virgínio Pinzan-SP.

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12° andar – conjs. 1201/1202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP – Telefone/Fax: (0xx11) 289-3340/3599/3321. **Secretaria do IRIB:** irib@terra.com.br Homepage: www.irib.org.br.

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

Boletim irib

FEVEREIRO DE 2001 – N° 285

Presidente
Lincoln Bueno Alves

Redação
João Baptista Galhardo

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

Editor:
Sérgio Jacomino
jacomino@registral.com.br

Jornalista Responsável:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Design Gráfico
Carlos Augusto Sholl

Editoração Eletrônica:
Editorial Press

Fotos:
Carlos Petelinkar

Impressão e Acabamento:
Corprint