

Boletim do IRIB tem aprovação dos leitores.

Com o objetivo de conhecer o interesse do leitor do *Boletim do IRIB* elaboramos uma pesquisa, que está disponível no nosso *site*. Os primeiros resultados mostram que o caminho que temos buscado, para informar mais e melhor, está sendo percebido e reconhecido.

Para a quase totalidade dos pesquisados, com uma única exceção, o novo visual do *Boletim do IRIB* está melhor do que o anterior. Ficamos particularmente satisfeitos em ver que o nosso esforço em oferecer uma leitura ao mesmo tempo informativa e facilitada pela segmentação em editorias especializadas está sendo bem aceito e valorizado, como mostra este comentário: "Está ótimo (o BI). Com muita informação e visual excelente. Muito fácil de ler."

Praticamente todos os pesquisados responderam, ainda, que as seções criadas para o Boletim devem continuar. Entre as razões para a continuidade, os leitores alegaram que "são seções importantes que devem permanecer para consultas" e que "os artigos e comentários têm sido de grande valia para todos os Oficiais e escreventes, que acompanham as publicações".

Também recebemos algumas sugestões interessantes para a criação de novas seções, como um fórum de consulta entre registradores e notários com a proposição de temas, que poderiam ser debatidos pela Internet.

Entre as seções que são lidas primeiro estão aquelas voltadas para as questões mais práticas da atividade registral imobiliária (*Irib Responde* e *Prática Registral*); aquela que mostra o que está na Internet (*Notícias do nosso site*) e este Editorial.

Para os nossos leitores a seção que merece mais espaço também é, disparada, a *Prática Registral*.

A avaliação do conceito de cada seção do *Boletim do Irib* variou entre excelente e bom, indicando a direção que deveremos continuar a seguir. A boa surpresa ficou para a avaliação geral do Boletim que, embora variando entre excelente e bom, obteve excelente em mais de 70% das avaliações. Recebemos também mensagens de estímulo ("continuem assim") e mensagens de leitores informando que têm todos os números encadernados desde as primeiras edições.

Todas as sugestões estão sendo consideradas e esperamos poder atender à maioria delas. Ainda há tempo para enviar a sua. Entre no *site* www.irib.org.br e responda: o que você gostaria de ler no *Boletim do Irib*?

Lincoln Bueno Alves
Presidente

Veja nesta edição

História

▶ Cláudio Fioranti faz parte da história do Irib. Saiba por quê. Página 118.

Opinião

▶ A falácia da "neutralidade" na assinatura digital. Augusto Marcacini e Marcos da Costa. Página 121.

Registro Jurídico

▶ Anulação de contrato de *c/v*. Código de Defesa do Consumidor nos contratos de *c/v*. Penhora - residência familiar - imóvel objeto de contrato desfeito. Página 125.

Notícias do nosso site

▶ Onde fazer sua reserva de hotel para o XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil em Foz do Iguaçu. Página 127.

Tribunais

▶ Títulos antigos - especialidade. Contrato de *c/v* - rescisão. Incorporação - troca de terreno por área construída. Fraude à execução - boa-fé - irrelevante. Loteamento fechado - condomínio - execução de serviços aos particulares - ato unilateral. Parcelamento ilegal do solo. Página 128.

Irib Responde

▶ Alienação de benfeitoria - construção averbada em imóvel de terceiro. Imóvel com duas penhoras: execução fiscal e reclamação trabalhista. Incorporação por pessoa física. Ofício ordenando a manutenção de hipotecas canceladas por ordem do mesmo Juízo. Página 140.

Cláudio Fioranti faz parte da história do IRIB. Saiba por quê.

Ele está na seleta categoria dos registradores que são ao mesmo tempo admirados pelos colegas veteranos e um estímulo para os novos.

Oficial aposentado compulsoriamente do Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Serra Negra-SP, em fevereiro último, Cláudio Fioranti é uma referência nacional. Ele continua atendendo os colegas de todo o Brasil que o procuram para discutir assuntos técnicos ligados à prática registral, para aconselhamento ou simplesmente por amizade. Sócio fundador do Irib, sua contribuição para a instituição registrária é valiosa não só pela dedicação de uma vida ao estudo e conhecimento técnico, mas principalmente pela iniciativa de reunir e incentivar seus colegas ao estudo e aperfeiçoamento profissional. Participa ativamente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil desde a sua criação, em 1974. Publicou dois livros sobre prática registral, um está na 6ª edição e o outro na 3ª.

Em entrevista ao Boletim do Irib, Cláudio Fioranti fala da sua carreira profissional e da importância que teve e tem o Irib para a reunião dos registradores espalhados no vasto território nacional.

Fioranti faz história no Irib

Oficiais de Registro de Imóveis de quase todos os estados brasileiros reuniram-se em São Paulo, de 19 a 22 de junho de 1974, para o *Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil*. Entre os 73 colegas que concretizaram a idéia de congregar, numa única entidade representativa da classe, os Oficiais de Registro Imobiliário de todo o território nacional, com o objetivo "de contribuir para a ampliação de conhecimentos profissionais, elevação da cultura jurídica em geral e a modernização de métodos de trabalho" (Boletim do Irib nº 1, setembro/76), estava Cláudio Fioranti, participando da elaboração

e aprovação dos estatutos sociais do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, sob a presidência de Júlio de Oliveira Chagas Neto.

No primeiro dia de janeiro de 1976 entrou em vigor a Lei de Registros Públicos - Lei 6015, de 31/12/73. Os registradores ansiavam pelo debate mas nesse ano faltava um anfitrião para sediar o congresso do Irib. Depois da realização dos dois primeiros encontros nacionais em São Paulo (74) e Bahia (75), o futuro do Instituto era incerto. No clima de insegurança que se seguiu a essa crise, e que culminou com a renúncia do presidente Júlio Chagas, a atitude de Cláudio Fioranti, oferecendo a cidade de Serra Negra para receber os registradores brasileiros foi decisiva para a continuidade do recém criado Instituto e para a realização do III Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. "O sucesso do evento, com a participação de quase 300 pessoas, deu alma nova ao Irib", lembra Fioranti. "Com a renúncia do presidente logo na primeira gestão o Irib poderia ter afundado, mas a continuidade era muito importante e felizmente o Vice Presidente Jether Sottano (São Paulo-SP) assumiu a liderança do Instituto. Antes do Irib não conhecíamos ninguém, nem o colega mais próximo. O Irib uniu a classe e os colegas passaram a se conhecer".

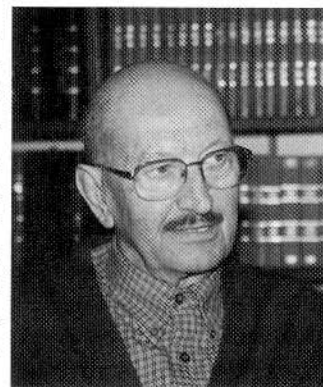
Sob o título de "Promoção Vitoriosa", o Boletim do Irib nº 2 (dezembro/76) noticiou a realização do III Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil em Serra Negra-SP, de 7 a 10/10/1976, destacando a presença de "representantes de quase todos os Estados do Brasil" e a saudação aos convencionais, em sessão solene de abertura, pelo "Sr. Cláudio

Fiorante, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Serra Negra".

Em 1983, durante a gestão do presidente Elvino Silva Filho, mais uma vez Serra Negra acolheu o décimo Encontro do Irib, que foi importantíssimo pela discussão a respeito da informática e microfilmagem no registro de imóveis. Nessa época, sob a inspiração de Cláudio Fioranti, nasceu o "Seminário", hoje mais conhecido como pinga-fogo, o grande sucesso das reuniões do Irib: "Eu dei a idéia, fazíamos as inscrições e quem quisesse participar tirava um cartãozinho. Era uma mesa redonda para discussão, funcionava em uma sala para vinte pessoas, no máximo."

Na gestão do presidente Adolfo de Oliveira (1983/1986), Fioranti foi o tesoureiro da diretoria que adquiriu a sede do Irib na Avenida Paulista. "Alguns associados não queriam a compra porque achavam o imóvel muito caro e de péssima localização. Eu mesmo fui muito criticado, na época, porque era o tesoureiro. Com muito custo houve consenso para a compra e a sede está aí até hoje."

Cláudio Fioranti recorda com saudade os colegas idealistas e dinâmicos que fundaram e apoiaram o Irib durante longo tempo, como Elvino Silva Filho (Campinas-SP) e Maria Helena Leonel Gandolfo (São Paulo-SP), aos quais homenageou em seu último trabalho, além de alguns que já se foram como Maria Eloiza Rebouças (Martinópolis-SP), Fernando de Barros Silveira (São Paulo-SP) e Gláucia Maria Costi (Porto Alegre-RS).



A importância da criação do IRIB

“A integração veio com o advento do Irib. Com a realização dos encontros passou a haver maior confraternização. Hoje, conheço colegas de norte a sul do País graças ao Irib. Além disso, esses encontros serviram para levar mais conhecimento técnico ao registrador. O Irib conseguiu: com os encontros surgiu a troca de idéias, a discussão diante das novidades como, por exemplo, a implantação da Lei 6015.”

Cláudio Fioranti sempre acreditou na discussão com os colegas, a respeito de problemas comuns e dúvidas técnicas, como um meio para o crescimento profissional e a valorização da atividade registral. Por isso levou a idéia do seminário, ou pinga-fogo, implantada nos encontros do Irib, para o seu dia-a-dia e durante anos realizou reuniões trimestrais para os colegas da sua região. “No início compareciam os registradores das cidades mais próximas: Serra Negra, Amparo, Socorro, Mogi Mirim, Mogi Guaçu etc. Com o tempo, os próprios participantes começaram a convidar outros colegas e veio gente de Paulínia, Campinas, Sumaré, Piracicaba, Porto Feliz e até Barretos e Catanduva”, conta.

“Geralmente, reuníamos cerca de cinquenta pessoas, que passavam o sábado discutindo o registro de imóveis. Nossa reunião tem uma pauta e a discussão se faz em mesa redonda, ou seja, com a troca de idéias. Hoje os seminários do Irib são feitos em plenária e muitos colegas têm receio de se levantar e fazer uma pergunta. Aqueles que vão aos congressos para aprender mais são os que estão precisando de subsídio para a profissão. Muitos têm dificuldades financeiras, vão lá para aprender mesmo. Então, nas nossas reuniões os colegas ficam mais à vontade para perguntar e também para responder.”

Cláudio Fioranti teve que deixar essas atividades por um tempo para cuidar de problemas de saúde, mas ainda atende os que o procuram e já prepara uma nova reunião de con-

fraternização dos participantes das suas reuniões.

IRIB: um elogio, uma crítica e uma sugestão.

Para Cláudio Fioranti o benefício mais importante que o Irib trouxe para os registradores foi a união da classe e a oportunidade de conhecimento dos colegas: “Antes não tínhamos a quem recorrer para interpretar uma nova lei, por exemplo, e agora há constante troca de idéias. A atividade registral requer muito estudo e prática, que é fundamental. Quando faço reunião, discutimos sempre a prática. É o que todos querem e precisam saber. O meu livro está na 6ª edição e já está esgotado, porque é um livro prático com modelos de escrituras, de averbação e de registro”.

“Do ponto de vista da qualificação profissional e da informação para o associado, o Irib melhorou muito. Com os boletins, e agora com a Internet, todos têm acesso às informações, nessa parte o Irib evoluiu muito. Acho apenas que essas informações deveriam ser restritas ao associado, porque é ele quem contribui para manter a instituição. Se todas as informações puderem ser obtidas sem que as pessoas se associem, qualquer dia o Irib acabará perdendo os sócios contribuintes que já têm.”

“O Irib melhorou bastante, acho apenas que está ficando muito sofisticado. Eu apóio a atual diretoria, por isso sugiro que se procure incentivar todos os colegas a partici-

par dos encontros, que poderiam ser realizados em locais mais acessíveis àqueles que têm dificuldades financeiras.”

Obras reeditadas

Como advogado inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Cláudio Fiorante presta assessoria jurídica ao Registro de Imóveis de Serra Negra. Ao mesmo tempo, revisa a 7ª edição do livro “A prática nos processos e registro de incorporação imobiliária, instituição de condomínio e loteamentos urbanos”, em co-autoria com Afonso Celso F. de Rezende, da Copola Editora.

A preocupação com o lado prático do seu ofício levou o experiente registrador a escrever um segundo livro, que mais uma vez encontrou plena receptividade no público destinatário, os profissionais do direito notarial e registral imobiliário. “A prática nos instrumentos particulares acessíveis ao cartório de registro de imóveis” (Conan Editora) já está na 3ª edição.

Agora, Fiorante finaliza mais uma obra que deverá ser de grande utilidade prática para os envolvidos com a atividade registral imobiliária e que vai reunir numa única coletânea todas as leis e regulamentos do registro de imóveis desde a Lei de Registros Públicos (6015/73): o registro público, a transferência de financiamento ao SFH, a lei de condomínio, os requisitos da escritura pública, a escrituração do registro de condomínio, loteamento (Lei 6766/79 e alterações) etc ■



III Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Serra Negra, SP, outubro de 1976

PRESEÇA EM TODOS OS ENCONTROS DO IRIB

“Em 28 anos não perdi nenhum encontro nacional e participei de vários regionais. Aprendi bastante, fiquei conhecendo muita gente e, graças ao Irib, tenho hoje um ótimo relacionamento com meus colegas.”

Além de não haver perdido um único encontro nacional desde a fundação do Irib até hoje, Cláudio Fioranti apresentou trabalhos em 14 dos 27 congressos realizados, privilegiando sempre os temas ligados à prática registrária.

TRABALHOS APRESENTADOS NOS ENCONTROS NACIONAIS DO IRIB

Título do trabalho	Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil	Local — Data	Boletim do IRIB
Desmembramentos rurais - Imóveis e Loteamentos Rurais.	V	João Pessoa-PB 1 a 7/10/1978	17 - outubro/78
Cédula de Crédito Industrial, definição, legislação e prática.	VI	Araxá-MG 9 a 14/10/1979	29 - outubro/79
Fracionamento ou desdobro de lotes ou glebas.	VII	Blumenau-SC 5 a 10/10/1980	41 - outubro/80
Loteamentos e desmembramentos: diferença entre as duas modalidades de parcelamento de terras.	VIII	Fortaleza-CE 4 a 9/10/1981	53 - outubro/81
Loteamentos e desmembramentos.	X	Serra Negra-SP 9 a 15/10/1983	77 - outubro/83
Condomínios regulados pelo CC e leis especiais.	XI	Brasília-DF 1 a 6/9/1984	88 - setembro/84
Instrumentos particulares.	XII	Recife-PE 12 a 17/10/1985	101 - outubro/85
Loteamento: as restrições do loteador em face do Poder Público Municipal.	XVI	Gramado-RS 14 a 19/9/1989	148 - setembro/89
Bens de uso comum do povo.	XVII	Caxambu-MG 17 a 21/9/1990	161 - outubro/90
Citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis.	XIX (Encontro Gilberto Valente da Silva)	Goiânia-GO 14 a 18/9/1992	184 - setembro/92
Cédulas de Crédito Rural, Industrial, à Exportação e Comercial.	XXI	São Luís-MA 8 a 12/8/1994	207 - agosto/94
A nova lei do inquilinato e o registro de imóveis.	XXII	Cuiabá-MT 7 a 11/8/1995	219 - agosto/95
A incorporação e a instituição de condomínio - análise de casos.	XXVI	Recife-PE 27/9 a 1/10/1999	268 - setembro/99
A prática nos registros de imóveis em face do regime de bens nos casamentos civis.	XXVII	Vitória-ES 7 a 11/8/2000	279 - agosto/2000

Criptografia assimétrica

A falácia da “neutralidade” na assinatura digital

Augusto Marcacini e Marcos da Costa*

O Projeto de Lei nº 1.589/99, da Câmara dos Deputados, estabeleceu, em seu artigo 14, que “considera-se original o documento eletrônico assinado pelo seu autor mediante sistema criptográfico de chave pública”. Com isso, equipara o documento eletrônico ao documento tradicionalmente conhecido, desde que tenha sido assinado por criptografia de chave pública, outro nome pelo qual também é conhecida a criptografia assimétrica.

Curiosamente, desde que o Anteprojeto foi entregue à Câmara pela OAB-SP, que o redigiu, apareceram críticas aqui e ali no sentido de que tal dispositivo iria “engessar a tecnologia”, ou que o projeto não seria “tecnologicamente neutro”, ao “optar” pela criptografia assimétrica como único meio de produzir assinaturas digitais, em detrimento de outras “novas tecnologias”, ainda inexistentes, mas que poderiam vir a ser criadas.

Essa crítica nunca vem acompanhada de qualquer argumentação, valendo-se apenas de frases de efeito, apelando para o uso de uma palavra extremamente sonora nestes nossos dias: “tecnologia”. Com o uso desta palavra mágica, fica fácil cativar o interlocutor e, assim, desmerecer o PLC 1.589/99. Entretanto, uma análise mais detida verificaria que o argumento ca-

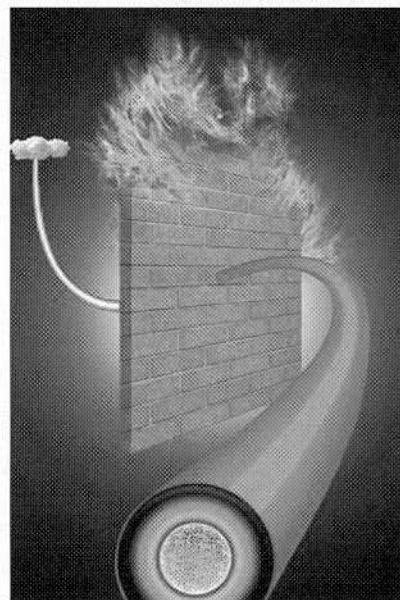
rece de qualquer fundamento, seja do ponto de vista técnico - ou tecnológico, se quiserem -, jurídico, econômico ou político.

Analisando a questão, primeiramente do ponto de vista técnico, não se pode deixar de explicar o que é criptografia, ou o que é esta sua variante chamada de “criptografia assimétrica”. Não poucas vezes vimos a crítica partir da boca de quem - eventualmente de boafé - sequer sabia exatamente o que é criptografia assimétrica.

A criptografia é tão antiga quanto a própria escrita, não é uma “tecnologia” que surgiu com a informática, e nisto reside o primeiro equívoco de quem levanta tal crítica. Teve, a criptografia, ao longo da História, aplicação praticamente exclusiva à esfera militar, mas hoje é considerada uma ciência, ramo da Criptologia, que por sua vez é um ramo das Ciências Exatas. Na nova sociedade da informação, a criptografia tem demonstrado imprescindível utilidade para a proteção da transmissão e armazenamento de informações e para a segurança de sistemas computadorizados. O estudo dos métodos e técnicas de codificar uma mensagem é o objeto de estudo da Criptografia. O outro ramo da Criptologia se chama Criptoanálise, e tem por objeto o estudo científico dos métodos para “quebrar” a mensa-

gem cifrada sem conhecer a senha.

Em princípio, todas as formas de cifrar e decifrar uma mensagem utilizavam uma mesma chave, para ambas as funções. Um exemplo milenar deste tipo de criptografia é o chamado “cifrado de César”: para cifrar um texto, cada letra era substituída pela terceira letra seguinte no alfabeto; para decifrar, utilizava-se a mesma chave - três -, utilizando uma função inversa - recuar letras no alfabeto. Nos nossos dias, estes cifrados são realizados mediante complexas fórmulas matemáticas, mas seguem o mesmo princípio: para cifrar, usa-se uma função matemática que tem como variáveis a mensagem original e a chave, resultando na mensagem cifrada; para decifrar, emprega-se uma função inversa, que tem como variáveis a mensagem cifrada e a mesma chave utilizada para cifrar,



Firewall - cidadelas fortificadas no cyberspace.

(*) **Augusto Tavares Rosa Marcacini** é vice-presidente da Comissão Especial de Informática Jurídica da OAB-SP e Coordenador da Subcomissão de Certificação Eletrônica. Mestre e Doutor em Direito pela Faculdade de Direito da USP. Professor de Direito Processual Civil da Universidade São Judas Tadeu. **Marcos da Costa** é Presidente da Comissão de Informática do Conselho Federal da OAB-SP. Presidente da Comissão de Informática Jurídica da OAB-SP. Professor do Curso de Negócios na Era Digital da FGV-PEC.

o que retorna à mensagem original. Esta forma de cifrar é chamada de criptografia simétrica.

Uma dificuldade que sempre existiu na utilização da criptografia simétrica é a necessidade de combinarem previamente os interlocutores qual será a chave, precisando, para isso, de um primeiro canal seguro de comunicação, imune à interceptação por terceiros. Para contornar esta dificuldade, há tempos já se perseguia uma forma de criptografar a mensagem sem ter que compartilhar a chave secreta com o interlocutor; ou seja, uma forma de codificação que utilizasse duas chaves, uma para cifrar - a chave pública -, e outra para decifrar - a chave privada.

Distribuída livremente a chave pública, qualquer um pode cifrar a mensagem dirigida ao titular da chave privada, mas só este poderá decifrá-la. Somente em 1976, porém, a partir de profundo desenvolvimento da teoria dos números, este modelo conseguiu ser implementado por Whitfield Diffie e Martin Hellman, que descobriram o algoritmo conhecido por Diffie-Hellman. Em 1977, foi descoberto outro algoritmo de criptografia assimétrica, o RSA. Passados 25 anos, poucos algoritmos mais foram encontrados, dado que são raras e difíceis as operações matemáticas que permitem esta engenhosa maneira de cifrar e decifrar. Vários deles se mostraram inseguros, ou pouco práticos, de modo que, para gerar assinaturas, são normalmente utilizados apenas os algoritmos RSA, DSA e El-Gamal.

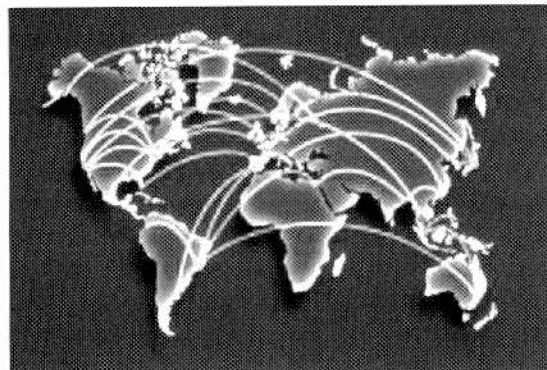
A assinatura digital, no caso, é produzida cifrando-se a mensagem com a chave privada, de modo a poder ser conferida com a chave pública; isto é, se a chave pública decifrar a mensagem, isto significa que ela provém daquele que detém a chave privada.

Criptografia assimétrica, pois, não é mais uma tecnologia passa-

geira. A expressão "tecnologia" estaria mais adequada se se referisse às técnicas pelas quais a criptografia assimétrica pode ser implementada: os algoritmos RSA, DSA e El-Gamal poderiam ser chamados de "tecnologias". O Projeto 1.589/99, então, não "engessa a tecnologia", pois não estabelece que somente possam ser utilizados os algoritmos hoje conhecidos. Descobertos outros algoritmos assimétricos - e demonstrado que são seguros -, certamente poderão ser utilizados.

Por outro lado, argumentar que uma "nova tecnologia" possa produzir assinaturas digitais sem cifrar o documento eletrônico, mais parece um argumento falacioso. Registros eletrônicos são facilmente alteráveis, daí a dificuldade inicial em aceitá-los como prova documental. A única maneira de evitar que sejam adulterados é criptografá-los. Se o documento eletrônico não for de modo algum cifrado, poderá ser fraudado. Por sua vez, se utilizada a mesma chave para cifrar e decifrar - criptografia simétrica, portanto -, não se consegue demonstrar a autoria do documento eletrônico, porque ambos os interlocutores conhecem a chave secreta, podendo, tanto um como o outro, ter gerado aquele registro cifrado. O que sobra? A criptografia assimétrica!

Criptografia assimétrica, portanto, é um modelo, um conceito, que pode ser implementado de maneiras - ou tecnologias - diferentes, e que tem suas bases em teorias matemáticas longamente experimentadas e desenvolvidas. Daí o ceticismo quanto à possibilidade de "novas tecnologias", sem utilizar criptografia, surgirem do nada, sem estarem calcadas em teorias demonstradas. Nem se concebe, por outro lado, que o documento eletrônico possa ter sua autenticidade



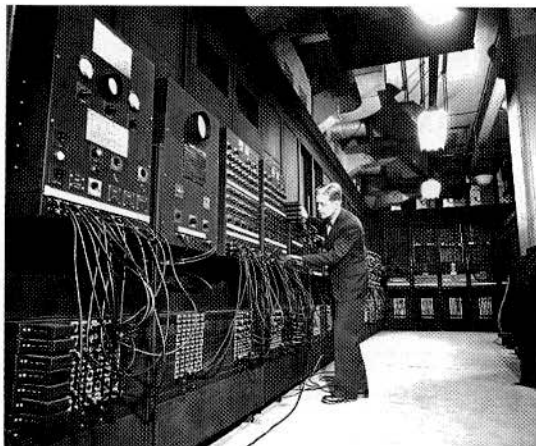
Globalização - Quem comanda decisões e mutações instantâneas?

e integridade protegidas e demonstradas sem a utilização deste modelo, ou alguma variante dele.

Algumas "tecnologias" que se esboçam como "alternativa" à criptografia assimétrica, ou distorcem a essência do conceito de documento, ou mistificam técnicas que não são apropriadas para gerar assinaturas. Assim, enviar o documento para uma terceira pessoa, que ficaria encarregada de receber, por meio de alguma "nova tecnologia", a aprovação do outro interlocutor, como alguns já chegaram a propor, é uma idéia que, mesmo realizada de modo seguro e por um terceiro confiável, não pode ser comparada à prova documental.

Nenhum registro inalterável é produzido nesta relação, que possa ser assemelhado ao papel firmado com assinatura manual. Isto, na

“Se queremos uma lei para atender à necessidade de segurança da sociedade, dos consumidores e empresários, esta lei só deve admitir como prova judicial aquilo que seja reconhecidamente seguro. Estamos lidando com uma questão bastante delicada, ao atribuir força probatória a registros eletrônicos.”



Eniac, *Electronic Numerical Integrator and Computer*, EUA, 1946. Hoje uma calculadora de bolso tem maior potência de cálculo.

verdade, poderia ser equiparado a uma prova testemunhal, consistente na afirmação do terceiro de que “presenciou” o contato entre as partes. Cá entre nós, uma prova bastante frágil! A biometria, por sua vez, não permite a geração de assinaturas digitais, embora muitos pensem justamente o contrário. Bruce Schneier, um dos mais respeitados profissionais de segurança de computadores do mundo, autor de livros que venderam dezenas de milhares de cópias, esclarece, em seu boletim mensal, que “dados biométricos são poderosos e úteis, mas eles não são chaves.

Eles são úteis em situações onde há um caminho confiável entre o leitor e o verificador; nestes casos

“ Afinal, quem pode ser contra a “tecnologia”? E quem não é “neutro”, só pode ser tendencioso, malicioso, oportunista, sabe-se lá o que... Todavia, a expressão “neutralidade tecnológica” esconde, na verdade, a proteção a interesses políticos nada neutros.”

tudo o que você precisa é um identificador único. Eles não são úteis quando você precisa das características de uma chave: sigilo, aleatoriedade, a habilidade de atualizar e destruir”.

Noutras palavras, dados biométricos são muito úteis para controlar o acesso a uma sala reservada, por meio de um sistema fechado, que esteja protegido e situado dentro desta mesma sala; mas não servem como assinaturas.

Por amor à argumentação, aceitemos a hipótese de que amanhã uma “nova tecnologia” possa ser inventada, para produzir uma assinatura digital sem de modo algum cifrar o arquivo eletrônico. Neste caso, passemos ao argumento jurídico. Não se entende que mal haveria em legislar mais uma vez, para acrescentar no sistema jurídico esta nova possibilidade tecnológica. Esta, aliás, seria a opção mais salutar.

Contratos realizados por meio eletrônico já são plenamente válidos perante o nosso sistema jurídico, já que os atos jurídicos não dependem de forma especial, senão quando a lei expressamente o exigir. O problema com tais negócios é a questão da prova da celebração destes atos jurídicos.

O que a sociedade precisa, portanto, é de uma lei que atribua segurança jurídica quanto à validade, como prova judicial, dos registros eletrônicos com que se documentam estas transações. Se a única maneira hoje existente de se atribuir autenticidade e integridade ao documento eletrônico é por meio da criptografia assimétrica, a lei só deve prestigiar esta possibilidade, sinalizando aos contratantes, mas também aos julgadores, que somente quando assinados por criptografia assimétrica os registros eletrônicos podem servir como prova.

Deixar de dizê-lo na lei significa manter a mesma insegurança que já impera: nem as partes saberão como documentar suas manifesta-

ções de vontade, nem terão certeza se o juiz, no caso de eventual litígio, reconhecerá aqueles registros eletrônicos como prova.

Nem se pense, por outro lado, que a descoberta de uma “nova tecnologia”, num futuro próximo, vá exigir imediata alteração da lei. É que esta “nova tecnologia” só poderia ser considerada segura, do ponto de vista técnico, depois de exaustivamente testada e aprovada, não apenas por quem a vende, mas pela comunidade científica independente.

Se o Projeto 1.589/99 consagrou o uso de criptografia assimétrica, o fez porque os sistemas que a implementam são públicos, e têm resistido às tentativas de criptoanálise realizadas pela comunidade científica ao longo de duas décadas. Dessa resistência a tais “ataques” é que advém a confiança do legislador na sua segurança, para poder comparar a assinatura digital à assinatura manual. Destaque-se que testar a funcionalidade de sistemas de segurança não é o mesmo que testar outros tipos de produto ou de *software*.

Aqui, uma comparação com os automóveis pode ser ilustrativa: o conforto, a potência, ou o prazer de dirigir um automóvel podem bem ser testados pelo próprio consumidor; o cinto de segurança, porém, aparentemente funciona, mas só poderá ter sua eficácia comprovada pelo usuário comum no dia em que se chocar de frente com outro veículo. Ou o alarme antifurto: o vendedor demonstra que se tocar aqui, forçar ali, ou balançar acolá, o alarme disparará estridentemente como que anunciando uma invasão de seres extraterrenos; aos nossos olhos parece seguro, até o dia em que não encontramos o veículo no local em que estava estacionado...

Se queremos uma lei para atender à necessidade de segurança da sociedade, dos consumidores e empresários, esta lei só

pactuadas junto à construtora em dezembro de 1994.

Ao contestar a execução do instrumento particular de confissão de dívida (título extrajudicial), Nalin apresentou embargos à execução nos quais sustentou que está arcando sozinho com a negligência da construtora, que violou o dever de informação (art.46 do CDC), e ainda está sendo submetido a encargos contratuais abusivos, com cobrança de taxas ilegais, em razão da não aplicação do Código de Defesa do Consumidor, tanto pela sentença de primeiro grau quanto pelo acórdão do Tribunal de Alçada do Paraná, que julgou inaplicável aos contratos de financiamento de imóvel as normas do CDC.

Segundo o relator do recurso, ministro Ruy Rosado de Aguiar, o contrato de promessa de compra e venda de imóvel rege-se pela Lei 4.591/64, no que tem de específico para a incorporação e

construção de imóveis e pelas normas do Código de Defesa do Consumidor, aplicável para definição do comportamento das partes quanto aos deveres de informação e preservação da equivalência das prestações. "No caso dos autos, o embargante fundou seu pedido na falta de informação a que estaria obrigada a construtora a respeito das condições e requisitos para o financiamento do imóvel e na existência de cláusulas que podem ser definidas como abusivas à luz do CDC" afirmou o relator para, em seguida, determinar que o Tribunal de Alçada do Paraná reaprecie os embargos à execução, onde Nalin pede a restituição em dobro dos valores pagos ilegalmente, a declaração de ineficácia do título ou a sua revisão e adequação ao prazo e condições de financiamento do SFH. Processo: RESP 299445 (Notícias do STJ, 23/5/01, *STJ: Código de Defesa do Consumidor aplica-se aos contratos de compra e venda de imóveis*)

Penhora. Moradia familiar. Imóvel objeto de contrato desfeito.

O único bem imóvel de propriedade do casal, destinado à moradia da família, pode ser penhorado para garantir o pagamento de dívida proveniente de negócio desfeito com o próprio imóvel. A decisão da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça favoreceu o aposentado Heribaldo Oliveira Pádua, comprador de um apartamento na Asa Norte, em Brasília. O negócio foi desfeito judicialmente, o aposentado entrou com ação para receber o sinal pago e a penhora recaiu sobre o imóvel objeto do contrato. Nessas circunstâncias, o imóvel ficou excluído da proteção da lei de impenhorabilidade do bem de família.

Em junho de 1989, o aposentado adquiriu, por meio de contrato de compra e venda, o apartamento de propriedade do casal Jaércio e Claudete Barbosa Pereira. Os vendedores receberam sinal de NCZ 50 mil, atualizados para R\$ 48 mil em março do ano passado. O casal desistiu do negócio, mas se recusou a devolver o valor recebido. Houve tentativa de conciliação, com o aposentado concordando em receber a quantia paga. Os vendedores, no entanto, ofereceram apenas R\$ 6 mil, quando a atualização do pagamento efetuado alcançava R\$ 32 mil.

A Justiça do Distrito Federal decidiu desfazer o negócio e em seguida o aposentado entrou com ação de execução de sentença, para receber o sinal. O apartamento foi alvo de penhora e o casal recorreu com a pretensão de excluir o imóvel da garantia do pagamento da dívida. O TJDF decidiu que a impenhorabilidade do imóvel da família prevista na Lei 8.009/90 "não alcança as hipóteses em que a dívida é proveniente da compra do imóvel

objeto da constrição. A finalidade do legislador era resguardar o imóvel de dívidas contraídas pelos seus proprietários, porém, se a condenação decorre de um contrato de compra e venda do próprio imóvel, afasta-se tal proteção".

Ao julgar recurso dos vendedores, o relator do processo no STJ, ministro Ruy Rosado de Aguiar, concordou com a decisão anterior. "É bem verdade que se trata da moradia do casal, mas também não há nenhuma dúvida sobre o pagamento do sinal, a boa-fé do comprador e seu direito a receber a devolução, uma vez que o negócio foi desfeito judicialmente".

Segundo o relator, a impenhorabilidade do apartamento significaria dizer que contratos sobre imóveis destinados à moradia da família poderiam ser descumpridos sem possibilidade de recebimento dos valores pagos. "Quando tais negócios fossem feitos por proprietários de apenas imóvel residencial, a promessa de venda poderia ser descumprida sem qualquer sanção econômica sobre os promitentes vendedores, desobrigados de devolução do recebido, ou do pagamento de eventual indenização". A seu ver, "haveria enriquecimento indevido dos vendedores, a quem se reconheceria o direito de embolsarem as importâncias pagas pelo outro contratante e, desistindo aqueles do negócio, ficarem com o pagamento e o imóvel". O ministro-relator decidiu pelo reconhecimento da possibilidade de penhora, no que foi seguido pelos demais integrantes da Quarta Turma. Processo: Resp 294754 (Notícias do STJ, 25/5/2001, *Imóvel familiar pode ser penhorado caso seja objeto de contrato desfeito*) ■



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

Ocupação irregular por meio de sentenças de usucapião.

Depoimento do cartorário de Lábrea, AM, à CPI da Grilagem. Sobre o assunto, veja o comentário de Sérgio Jacomino na mesma edição, ou no Boletim do Irib nº 287, pg.102. (www.trib.org.br – Notas&Notícias, 8/5/01, “Ocupação irregular de 8 milhões de hectares foi feita por intermédio de sentenças de usucapião” - diz relator da CPI da Grilagem de Terras.)

Retificação de registro para aumento de área.

O STJ entendeu que a retificação de registro para aumento da área do imóvel pode ser feita pelo procedimento administrativo previsto na LRP. (www.trib.org.br – Notas&Notícias, 8/5/01, *STJ reafirma: retificação de registro para aumento de área é cabível.*)

CND da Receita é exigível em averbação de acessões?

Parecer do consultor jurídico da Arisp - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Dr. José de Mello Junqueira, sobre a seguinte questão: é devida (ou não) a apresentação da certidão negativa de débitos da Receita Federal para a averbação de construções, quando o proprietário da obra é pessoa jurídica? Publicado no BI 287, pg. 100. (www.trib.org.br – Notas&Notícias, 8/5/01, *CND da Receita Federal - exigibilidade em averbação de acessões*)

Conclusões do XIII Congresso do Cinder

Conclusões dos registradores reunidos no XIII Congresso Internacional de Direito Registral (publicadas também no BI 286, pg. 66), patrocinado pelo Cinder - Centro Internacional de Direito Registral. (www.trib.org.br – Notas & Notícias, 9/5/01, *XIII Congresso Internacional de Direito Registral*)

Parceria civil no Registro de Imóveis

Pelo substitutivo ao projeto de lei da deputada Marta Suplicy (PL 1151, de 1995), os contratos de parceria, quando tratarem de bens patrimoniais, deverão ser lavrados por notários e registrados no registro civil de pessoas naturais e no Registro de Imóveis competentes. (www.trib.org.br - Notas & Notícias, 11/5/01, *União civil de pessoas do mesmo sexo: contratos devem ser registrados no Registro Civil e de Imóveis*)

Faça a sua reserva de hotel em Foz do Iguaçu

O Hotel Bourbon, em Foz do Iguaçu, Paraná, já está recebendo as reservas dos congressistas do IRIB para o XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que será realizado de 17 a 21 de setembro/01. (www.trib.org.br – Notas&Notícias, 15/5/01, *XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis. Foz do Iguaçu, Paraná, espera registradores de todo o Brasil*)

Cartórios na nova economia

“Um dos fatores de maior importância para o sucesso da nova economia é a segurança. Enquanto a rede eletrônica estiver sujeita às chuvas e trovoadas de vírus, ataques de *hackers* e simplismos juvenis, a sociedade vai optar pelos meios tradicionais, conhecidos e seguros de que dispõe na velha economia.” (www.trib.org.br – Notas&Notícias, 15/5/01, *Cartórios na nova economia - Paulo Roberto G. Ferreira*) ■

A jurisprudência completa dos tribunais superiores, no que se refere a assuntos de interesse de registradores e notários, é coletada do Diário da Justiça da União (DJU) e divulgada pelo Boletim Eletrônico do Irib/Anoreg-SP. Assine gratuitamente esse informativo diário no site www.trib.org.br

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Contrato de c/v e mútuo. Anulação. Contrato de adesão. Vigência retroativa - impossibilidade.

Decisão. O Tribunal *a quo* negou provimento à apelação interposta pela Caixa Econômica Federal confirmando a sentença que declarou a nulidade da cláusula contratual relativa à fixação do preço do imóvel, objeto do contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação. A decisão está assim emendada:

“Ementa. Civil e processual civil. Anulação de contrato de compra e venda e mútuo com obrigações e quitação parcial. Preço excessivo. Contrato de adesão. Vício de vontade. Lesão contratual. Vigência retroativa. Impossibilidade. Ilegitimidade passiva da Cohab. Não participação no contrato de compra e venda celebrado entre os autores, a CEF e a construtora. Exclusão da lide. Sentença. Alegativa de nulidade por ausência de motivação. Improcedência.

(...)

3. Impõe-se a revisão da cláusula contratual que fixa valor excessivamente elevado para imóvel objeto de financiamento de Programa Social de Habitação mormente quando a majoração deu-se ao talante do agente financeiro e da construtora, e com o desconhecimento do mutuário que, ainda quando não tenha sido compulsoriamente compelido a firmar o pacto de adesão, teve sua vontade viciada, posto que foi levado a realizar negócio que lhe foi extremamente desfavorável. Aplicação, à espécie, do princípio da lesão parcial do contrato.

4. É nula a cláusula do contrato de financiamento de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação, que obrigue o mutuário a assumir obrigações pretéritas e que não lhe dizem respeito, situação que, se prevalente, importaria em locupletamento ilícito do agente financeiro. O contrato deve regular, prospectivamente, as obrigações das partes.

5. Preliminar rejeitada. Apelação improvida.” (fls.)

2. Negado provimento aos embargos de declaração opostos, a Caixa Econômica Federal interpôs recurso especial - a que se negou seguimento às fls. 369/371 - e extraordinário. Neste último, sustenta haver o aresto recorrido vulnerado os dispositivos contidos nos artigos 5, incisos XXXVI e LV e 93, inciso IX da Constituição Federal. Argumenta a recorrente que as decisões ordinárias não estão suficientemente fundamentadas, dado que cumpria aos autores e não à instituição bancária provar que a omissão dolosa foi determinante para a celebração do contrato.

3. O extraordinário foi admitido na origem e, devidamente processado, subiu a esta Corte.

4. [sic] Observo, preliminarmente, que não se encontram prequestionadas as normas trazidas pela recorrente, o que faz com que incidam as Súmulas 282 e 356 deste Tribunal.

5. De qualquer forma, o acórdão recorrido dirimiu a controvérsia à luz das normas infraconstitucionais e dos termos da avença firmada entre as partes. Assim a violação à norma constitucional, se houvesse,

seria indireta e reflexa, o que não autoriza o seu conhecimento. Por outro lado, para chegar-se a conclusão contrária àquela do acórdão impugnado, seria imprescindível o reexame das cláusulas contratuais, inadmissível nesta instância (Súmula 45 - STF).

Ante o exposto com fundamento no artigo 21, § 1º RISTF não conheço do recurso.

Brasília 25/10/2000. Relator: Ministro Maurício Corrêa. (Recurso Extraordinário nº 280.982-9/RN; DJU 22/11/2000; pg. 68)

Desapropriação para reforma agrária. Falta de notificação prévia. Ofensa: devido processo legal - contraditório - ampla defesa.

Ementa. Mandado de segurança. Desapropriação para reforma agrária. Impugnação da avaliação da produtividade do imóvel, da classificação de reserva florestal como área aproveitável e não utilizada e da não-publicação da instrução normativa Incra nº 08/93. Inexistência de notificação prévia para a vistoria: declaração *incidenter tantum* de inconstitucionalidade do artigo 4º da medida provisória nº 2027-39/2000, na parte que alterou a redação do § 2º do artigo 2º da Lei nº 8.629/93.

1. Inadequação do mandado de segurança para rever possível erro de avaliação da produtividade do imóvel, por exigir dilação probatória. Precedente.

2. A classificação das áreas destinadas à reserva florestal é matéria de fato complexa e controvertida, insuscetível de ser examinada

em mandado de segurança. Ademais, não foi demonstrado que a exclusão dessa área alteraria as conclusões do relatório pericial. Precedente.

3. Irrelevância da falta de publicação da instrução normativa Incri nº 08/93 se não restou provado que outra seria a conclusão do laudo caso ocorrida a publicação; matéria regida pela Lei nº 8.629/93.

4. A vistoria preparatória de apropriação para fins de reforma agrária não dispensa a notificação prévia dos proprietários, que tem por fim assegurar-lhes o acompanha-

mento dos procedimentos preliminares de apuração de dados e informações relativas ao imóvel.

A falta desta notificação prévia ofende, ao mesmo tempo, os postulados constitucionais do devido processo legal, contraditório e ampla defesa (CF, artigo 5º, LIV e LV).

Não se considera prévia a notificação para a vistoria e avaliação do imóvel recebida pelos proprietários no dia do seu início.

5. Declaração *incidenter tantum* de inconstitucionalidade da alteração introduzida pela Medida Provisória nº 1.577/97, reeditada até a

Medida Provisória nº 2.027-39, de 1.6.2000 (artigo 4º), que substituiu a expressão "notificação prévia" por "comunicação escrita", contida no § 2º do artigo 2º da Lei nº 8.629/93.

Segurança concedida, em parte, para anular o decreto do Presidente da República, de 1.8.1999, que declarou de interesse social para fins de reforma agrária o imóvel de propriedade dos impetrantes.

Ministro Maurício Corrêa, Relator. (Mandado de Segurança nº 23.562/TO; Informativo STF nº 210; 22/11/2000; pg. 2)

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ação pública. Patrimônio público municipal. Área inalienável. Domínio do Município.

Decisão. Trata-se de recurso especial manifestado por M.M., com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, visando à reforma de v. acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, que restou assim ementado, *in verbis*:

"Ação civil pública. Legitimidade do Ministério Público. Ato lesivo ao patrimônio público municipal. Doação de área pública pelo loteador, após a aprovação do loteamento pelo Prefeito Municipal. Área inalienável, inicialmente, passando, posteriormente, ao domínio do Município. Aprovação de construção de casas, por particulares, em área do domínio público, com reflexos negativos ao meio ambiente.

I - O Ministério Público Estadual é parte legítima para propor ação civil pública para anular ato lesivo ao patrimônio público e que implicou na mudança de destinação de área de uso comum do povo.

II - O loteador, uma vez aprovado o loteamento pelo chefe do Poder Executivo Municipal, perde o domínio sobre as áreas destinadas às vias de comunicação e espaços livres constantes do memorial da

planta.

III - Nulo é o ato do Prefeito Municipal que aprova a construção de casas, por particular, em áreas do domínio público e com evidente degradação do meio ambiente.

Apelações improvidas."

Sustenta o recorrente ter o v. aresto acimado malferido os arts. 130, 165 e 458, inc. II, do Código de Processo Civil, ao argumento, em suma, de que ausente a requerida motivação e fundamentação da decisão judicial.

Compulsando os autos verifico que os dispositivos legais concernentes à matéria dita controvertida não foram objeto de análise, sequer implícita, pela Corte *a quo*, pelo que não cognoscível o recurso especial vertente, ante a ausência do questionamento viabilizador da abertura das instâncias extraordinárias. Incidência, *in casu*, da súmula n. 211/STJ.

Consoante o entendimento jurisprudencial maciço desta Colenda Corte, o fato de as supostas afrontas à legislação infraconstitucional terem surgido na própria decisão hostilizada, não torna prescindível a análise da questão pelo Tribunal de origem. Destarte, uma vez rejeitados os embargos de declaração que opôs, mister se faria que o recorrente, visando a tornar plausível

a interposição do apelo especial, indicasse como violado o art. 535 do Estatuto Processual Civil, jamais aos artigos de lei ora indicados.

Tais as razões expendidas, nego seguimento ao recurso, com arrimo no art. 557, *caput*, do Código de Processo Civil.

Brasília 9/10/2000. Relator: Ministro Francisco Falcão. (Recurso Especial n.º 202.070/GO; DJU 19/10/2000; pg. 132)

Execução fiscal. Sócio - bem penhorado. Falta de citação prévia. Embargos de terceiro.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Carta Magna, contra acórdão assim ementado, *verbis*:

"Embargos à execução fiscal. Sócio que tem bem penhorado sem ser citado na execução.

1. O sócio que sofre constrição judicial pela penhora de seus bens particulares, sem que previamente tenha sido citado na execução fiscal para pagar o débito ou garantir o juízo para discuti-lo em sede de embargos do devedor labora com acerto ao interpor embargos de terceiro.

2. Inexistindo citação, resultam nulos todos os demais atos subseqüentes do processo, com o levantamento da penhora efetuada.”

Nas razões de recurso especial, o recorrente sustenta a violação, pelo v. acórdão, do art. 135, inciso III do Código Tributário Nacional, bem como a ocorrência de dissídio jurisprudencial.

Relatados, decido.

Tenho como inadmissível a súplica do agravante, eis que o recurso especial não preenche condições de apreciação pela alínea “a”. Com efeito, verifica-se que o artigo supramencionado, tido como violado, não foi abordado, em nenhum momento, pelo v. acórdão hostilizado, nem tampouco foram opostos embargos de declaração objetivando suprir aquela omissão, incidindo, na espécie, as súmulas n^{os} 282 e 356 do Pretório Excelso. Como se despreende da pura análise da ementa acima transcrita, o Tribunal *a quo* fundamentou seu entendimento na falta de citação do ora agravado.

Quanto ao processamento do recurso com base na alínea “c” do permissivo constitucional, igualmente não vislumbro possibilidade de êxito, eis que o aresto trazido como paradigma não se refere à hipótese dos autos, não tendo sido cumpridas as exigências contidas no art. 255 do RISTJ, especificamente no que diz respeito ao cotejo analítico com a menção das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados ou as teses de direito defendidas pelos arestos considerados paradigmas.

Ante o exposto, com esteio no art. 557, *caput*, do Código de Processo Civil, nego seguimento ao presente agravo.

Brasília 5/10/2000. Ministro Francisco Falcão, Relator. (Agravo de Instrumento n^o 324.853/PR; DJU 19/10/2000; pg. 192)

Cédula rural pignoratícia. Execução. Assinatura de testemunhas.

Decisão. M.L. interpôs agravo de

instrumento de decisão que negou seguimento ao recurso especial, alíneas “a” e “c”, interposto contra acórdão da eg. Sétima Câmara Civil do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, no qual alega ofensa aos arts. 583, 585, II, 586 e 618, I do CPC, 30 e seguintes do Decreto 57663/66 e 1^o da Lei 8009/90, bem como dissídio jurisprudencial.

O agravante deixou de juntar aos autos cópia da certidão de intimação do acórdão recorrido, peça obrigatória para a formação do instrumento de agravo, conforme entendimento jurisprudencial consolidado no âmbito deste STJ e constante do enunciado da súmula 223, motivo suficiente para o não conhecimento do recurso, tendo em vista que a instância especial não comporta diligência de complementação do traslado (AGA 215100/SP 4^a Turma, rel. em. Min. Aldir Passarinho, DJ 3.11.99; AGA's 231183/SP e 234688/RJ, 4^a Turma, rel. em. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 11.10.99 e 20.9.99).

Observe que a assinatura de testemunhas na cédula de crédito rural não é requisito necessário para garantir-lhe executividade, conforme tranqüilo entendimento deste STJ, *in verbis*:

“Crédito rural. Cédula rural pignoratícia. Desnecessidade da assinatura de duas testemunhas (art. 14 do DL num. 167/67). Correção monetária e capitalização mensal pactuadas. Demais temas não prequestionados. Recurso não conhecido.” (REsp 149726/GO, 4^a Turma, de minha relatoria, DJ 29.6.98); “4. O Del. 167/67 não exige que a cédula rural pignoratícia, para caracterizar como título executivo, contenha a assinatura de duas testemunhas.” (AGA 128306/GO, 3^a Turma, rel. em. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 13.10.97). Confirma-se, também: REsp 134247/MG, 4^a Turma, rel. em. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJ 27.3.2000; AGA 137533/GO, 3^a Turma, rel. em. Min. Eduardo Ribeiro, DJ 6.10.97. Quanto à divergência jurisprudencial, incide o

enunciado da súmula 83/STJ.

O cabimento do aval em cédulas de crédito rural decorre simplesmente da aplicação da norma contida no art. 60 do Decreto-lei 167/67, não podendo haver qualquer repreensão ao acórdão. Nesse sentido vide AGA 55562/GO, 4^a Turma, rel. em. Min. Antônio Torreão Braz, DJ 20.2.95.

O benefício da Lei 8009/90 foi afastado pela eg. Câmara ante a ausência de prova de que o imóvel se constitui bem de família. A questão, assim colocada, envolve discussão acerca de matéria eminentemente fática, que não cabe ser examinada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 9/10/2000. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator. (Agravo de Instrumento n^o 314.580/MG; DJU 19/10/2000; pg. 288)

Propriedade - ausência de prova. Títulos antigos - especialidade. Nova matrícula sem procedimento de retificação.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento de decisão que negou seguimento ao recurso especial, alínea “a”, interposto contra acórdão da eg. Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja ementa é a seguinte:

“Reivindicatória. Falta de prova plena de propriedade, por estar fundamentada em títulos antigos de descrições imprecisas e nova matrícula com área e limites precisos, criada sem procedimento de retificação. Regularização de loteamento realizado em desacordo com os princípios que a autorizam. Prescrição aquisitiva reconhecida. Ação procedente em parte. Apelação dos réus provida e recurso dos autores prejudicado”.

Alega-se ofensa aos arts. 492, 500, 524, 530, I, 533, 589, I e 859 do CC 42, §3^o, 128, 219, 302, 364 e ,535, I e II, do CPC e 252 da Lei

6015/73,.

Os recorrentes afirmam que o lote reivindicado é originário de loteamento decorrente do imóvel de matrícula 40.765, tendo a eg. Câmara afirmado, a esse respeito, que "Não há a menor indicação da regularidade do procedimento de abertura da matrícula de nº 40.765, porque a fragilidade das descrições de imóveis anteriores e a incerteza das metragens nele contidas não permitiam sem o adequado procedimento administrativo ou contencioso fosse feita a unificação das diversas transcrições e conferida nova descrição ao imóvel". "Basta, entretanto, a leitura do teor das transcrições unificadas para se constatar qualquer elemento de certeza quanto à propriedade e à identificação das áreas, sua extensão, localização, enfim, o necessário para sua efetiva existência jurídica".

Argumentam, ainda, quanto à inocorrência da prescrição aquisitiva, que entendem estar devidamente demonstrada pelas provas dos autos, embora tenha o v. acórdão admitido o contrário, bem como quanto à litigiosidade da área possuída pelos ora agravados, o que contradiz a prova pericial sob a qual formou-se o juízo de convicção do d. colegiado.

Como se vê, cuida-se de questões eminentemente fáticas, que requerem a discussão acerca da matéria probatória que instrui o processo, a qual não cabe ser reexaminada em sede de recurso especial, conforme enunciado da Súmula 7/STJ.

Por fim, o acórdão não foi omisso, tendo prestado a tutela jurisdicional na forma em que pleiteada, não se furtando ao exame das questões controvertidas, decididas conforme os elementos dos autos e o direito aplicável à espécie, ainda que contrariamente ao interesse da parte.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 9/10/2000. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator. (Agravo

de Instrumento nº 309.612/SP; DJU 19/10/2000; pg. 287)

SFH. Compromisso de c/v anterior ao CDC. Rescisão. Devolução das parcelas pagas. Possibilidade.

Ementa. 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.

I - Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, pode o juiz, ao determinar a devolução das parcelas pagas e 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.

II - Precedentes desta Corte.

III- Recurso especial não conhecido.

Decisão.

Trata-se de recurso especial interposto pelas alíneas "a" "c" do permissivo constitucional, contra acórdão assim ementado:

"Nas ações de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda pelo SFH, deve-se restituir, se anterior à vigência do Código de Defesa do Consumidor, o equivalente a 90% do valor das prestações pagas, ficando com a parte inocente o equivalente a 10% a título de cláusula penal do artigo 924 do Código Civil.

Para configuração da mora *debitoris* é de rigor a interpelação, ainda que não registrado o pré-contrato.

As perdas e danos, previstas no Código Civil, devem ser demonstradas, não bastando a alegação de serem devidas.

Recurso parcialmente provido"

Alega a recorrente violação ao disposto nos arts. 159, 916, 918, 924, 927, 956, parágrafo único, 1.056, 1.059 e 1.092, todos do Código Civil; nos arts. 128, 334, I e II, e 460

do CPC, além de divergência jurisprudencial.

Admitido o recurso subiram os autos.

Não há como prosperar o recurso. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte, como se pode ver das seguintes ementas:

"Promessa de compra e venda. Restituição das importâncias pagas. Cláusula de decaimento de 90%. Modificação judicial.

Na vigência do Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula de decaimento de 90% das importâncias pagas pela promissária compradora de imóvel.

Cabe ao juiz alterar a disposição contratual, para adequá-la aos princípios do Direito das Obrigações e às circunstâncias do contrato.

Ação proposta pela promissária compradora inadimplente. Artigos 51 e 53 do Codecon. Art. 924 do C. Civil.

Recurso conhecido e provido, para permitir a retenção pela promitente vendedora de 10% das prestações pagas" (REsp nº 94.640-DF - Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar - DJ de 7/10/1996).

"Nula é a cláusula que prevê a perda das prestações pagas, em contrato de compromisso de compra e venda celebrado na vigência do Código de Defesa do Consumidor, podendo a parte inadimplente requerer a restituição do *quantum* pago, com correção monetária desde cada desembolso, autorizada a retenção de importância fixada pelas instâncias ordinárias em razão do descumprimento do contrato" (REsp nº 241.636-DF - Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira - DJ de 3/4/2000).

No mesmo sentido, acórdão da minha relatoria, julgado em 22/8/00 e assim ementado:

"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.

I - Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, pode o juiz, ao determinar a devolução das parcelas pagas e 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.

II - Precedentes desta Corte.

III- Recurso especial não conhecido" (REsp nº 155.313/MG).

Ante o exposto, com base no artigo 557 do CPC, nego provimento ao recurso.

Brasília 14/9/2000. Relator: Ministro Antônio de Pádua Ribeiro. (Recurso Especial nº 188.371/SP; DJU 20/10/2000; pg. 314)

Promessa de c/v. Rescisão. Cláusula abusiva. Nulidade - CDC.

Decisão. A Encol S/A Engenharia Comércio e Indústria interpõe recurso especial contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e territórios que, nos autos de ação de resolução contratual, reconheceu, com base no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, a nulidade da cláusula que impunha a perda de 90% (noventa por cento) das prestações pagas pela promitente compradora. O acórdão recorrido está assim ementado:

"Rescisão de promessa de compra e venda por culpa do adquirente. Cláusula de perda de 90% (noventa por cento) das prestações pagas. Nulidade. Verba de sucumbência.

A cláusula que confere ao vendedor o direito, no caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por culpa do comprador, de se apropriar de 90% (noventa por cento) das importâncias pagas é nula de pleno direito, por configurar quebra de equilíbrio entre as partes contratantes, ferindo frontalmente o Código de Defesa do Consumidor (art. 53).

Correta a divisão proporcional

entre as partes dos consectários da sucumbência se não houve decaimento do autor na maior parte dos pedidos, sendo certo que sua pretensão principal - devolução das parcelas pagas - restou plenamente atendida.

Recurso conhecido e improvido. Unânime."

A pretensão recursal encontra-se embasada na divergência pretoriana e na alegação de ofensa aos arts. 916 a 927 do Código Civil.

O prazo para contra-razões transcorreu *in albis*. Admitido na origem, o recurso ascendeu a esta Superior Instância, vindo-me os autos conclusos.

Verifico, no entanto, que o inconformismo não alenta perspectiva de êxito.

Sucedem que, os dispositivos legais tidos por violados não foram objeto de debate no tribunal *a quo*, e nem tampouco opostos os embargos declaratórios. Nesta perspectiva, não vislumbro como afastar a aplicação, na espécie, das súmulas 282 e 356 do STF.

Além disso, a recorrente apenas menciona que houve afronta à lei federal (arts. 916 a 927 do CC) sem demonstrar de que forma o cogitado de origem teria incorrido em tal violação. Como é cediço, a simples alegação, desacompanhada de maiores razões, de que a lei federal foi ofendida dificulta a apreensão do exato sentido da controvérsia, de modo a ensejar a incidência da súmula 284/STF.

Quanto à divergência jurisprudencial, o dissídio não restou demonstrado, mediante o cotejo analítico entre o acórdão paradigma e a decisão recorrida que limitou-se a examinar a validade de cláusula contratual, à luz do que dispõe o art. 53 do CDC.

Tal fundamentação não restou sequer abalada nas razões recursais. Assim, o óbice erigido pela súmula 283/STF também está a impedir o conhecimento do recurso.

Ainda assim, a orientação cancelada no aresto objurgado está em

harmonia com a jurisprudência dominante desta Corte. A título ilustrativo, confira-se, dentre outros, os seguintes precedentes: REsp nº 124.146/MG - DJ. 18/10/99 - rel. Min. César Asfor Rocha; REsp nº 132.903/SP - DJ. 19/12/97 - rel. Min. Ruy Rosado De Aguiar; REsp nº 149.399/DF - 29/3/99 - rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito; REsp nº 115.671/RS DJ. 2/10/00 - de minha relatoria, este último assim ementado:

"Promessa de compra e venda de imóvel. Pacto celebrado na vigência do Codecon - Cláusula abusiva. Ação proposta pelo comprador.

I - O comprador inadimplente pode pleitear em juízo a devolução das prestações pagas e a rescisão do pacto, em face do desequilíbrio financeiro resultante da aplicação dos sucessivos planos econômicos.

II - Na exegese dos arts. 51 e 53 do Código do Consumidor são abusivas as cláusulas que, em contrato de natureza adesivo, estabeleçam, rescindido este, tenha o promissário que perder as prestações pagas, sem que do negócio tenha auferido qualquer vantagem.

III - Inviável discussão em torno de dedução de quantias pagas a título de despesas arcadas pela vendedora, por incidência da Súmula nº 07/STJ.

IV - Recurso não conhecido "

Aplicável, pois, *in casu*, o verbete sumular 83/STJ. Frise-se, por oportuno, que o art. 924 do Código Civil não foi objeto de prequestionamento no tribunal *a quo*, atendendo-se a decisão recorrida, tão somente a reconhecer que o Código de Defesa do Consumidor não autoriza a cláusula que estipula a perda integral, ou quase integral das prestações pagas.

Forte em tais lineamentos, com respaldo nos arts. 557 do CPC, 38 da Lei nº 8.038/90 e 34, XVIII do RISTJ, nego seguimento ao recurso para manter o acórdão recorrido.

Brasília 10/10/2000. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Recur-

so Especial nº 189.672/DF; DJU 20/10/00; pg. 314)

Incorporação. Troca de terreno por área construída. Promessa de c/v – defeito.

Ementa. Civil. Incorporação imobiliária. Troca de terreno por área construída. Metragem da cota-parte do imóvel correspondente à edificação.

Na troca do terreno por área construída, a cota-parte do terreno correspondente à edificação deve constar em todos os documentos do ajuste (Lei nº 4.591/64, art. 39, II). Hipótese em que o contrato de promessa de compra e venda fez referência à cota-parte pela técnica da remissão, aludindo aos termos em que a incorporação foi registrada no Ofício Imobiliário. Defeito que poderia autorizar a rescisão do contrato, não a devolução do que foi pago pela fração ideal do terreno (único objeto do pedido), porque isto alteraria as bases econômicas do negócio, induzindo o enriquecimento injustificado dos adquirentes das unidades imobiliárias, que pagariam apenas o preço da edificação.

Recurso especial não conhecido.

Brasília 13/6/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Ari Pargendler. (Recurso Especial nº 120.349/MG; DJU 23/10/2000; pg. 132)

Bem de família. Impenhorabilidade. Benefício estendido a qualquer integrante da entidade familiar.

Agravo de instrumento. Embargos do devedor à execução. Bem de família. Impenhorabilidade. Lei 8.009/90.

As expressões “casal” e “entidade familiar” constantes do art. 1º da Lei 8.009/90 devem ser interpretadas consoante o sentido social da norma, devendo a família ser caracterizada como instituição social de pessoas que se agrupam por laços de casamento, união estável ou

descendência. Considerando que a lei não se dirige a um grupo de pessoas, mas permite que se proteja cada indivíduo como membro da instituição em apreço, mister se faz estender os seus benefícios a qualquer pessoa integrante da entidade familiar, seja ela casada, solteira, viúva, desquitada ou divorciada, uma vez que o amparo legal é dado para que seja a esses assegurado um lugar para morar. Precedentes desta Corte.

Decisão. Cuida-se de agravo de instrumento interposto por A.S.P.S. contra decisão monocrática que negou seguimento a recurso especial arrimado no art. 105, inc. III, alíneas “a” e “c” da Constituição Federal, sob os fundamentos de incidência da súmula 7 e ausência de demonstração de dissenso pretoriano.

A ora agravante opôs embargos do devedor à execução que lhe move o agravado, lastreada em título executivo extrajudicial. Alegou nulidade da penhora por ausência de citação do outro executado. Sustentou também a impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de sua única residência, dizendo-se amparada pela Lei n. 8.009/90.

Os embargos foram julgados improcedentes. Inconformada, a agravante recorreu ao eg. Tribunal *a quo*. O v. acórdão restou assim ementado:

“Cambial. Notas promissórias. Embargos ofertados pela avalista e julgados improcedentes.

Penhora. Lei 8.009/90. Imóvel que já foi dado ao mesmo credor em garantia hipotecária. Artigo 756 do Código Civil. Bem alienável. Recurso improvido.”

Irresignada, interpôs recurso especial alegando contrariedade ao art. 756 do CPC e à Lei n. 8.009/90, além de dissídio jurisprudencial.

Em que se pese a alegação de dissídio jurisprudencial, é forçoso assinalar que não se verificou comprovação da divergência jurisprudencial, exigida nos termos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC, e

255, §2º, do RISTJ. A agravante limitou-se a colacionar julgados à sua peça especial, não realizando a necessária confrontação analítica entre os arestos, de modo a evidenciar o efetivo dissenso pretoriano.

Mister se faz transcrever trecho do v. aresto hostilizado, em que trata da impenhorabilidade do bem em questão:

“No caso, o imóvel é ocupado, segundo se depreende, apenas pela apelante e que ostenta estado civil de viúva. Ora, a par de inexistente qualquer subsídio que indique a existência de outro parente ou dependente que com ela viva sob o mesmo teto, bem se vê que o art. 1º da Lei n. 8.009/90 pressupõe bens possuídos pelo casal ou pela entidade familiar. A lei, como já destacou o E. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do recurso especial 67.112-4, relator o Ministro Barros Monteiro, ‘destina-se a proteger, não o devedor, mas a sua família. Assim, a impenhorabilidade nele prevista abrange o imóvel residencial do casal ou da entidade familiar, não alcançando o devedor solteiro, que reside solitário’. Idêntica é a situação da mulher viúva.”

O art. 1º da Lei n. 8.009/90 assim dispõe:

“Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraídas pelos cônjuges ou pelos pais e filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.”

O v. aresto hostilizado, ao equiparar a pessoa solteira à pessoa viúva, decidiu que a agravante não encontra-se sob o amparo da Lei n. 8.009/90, por não restar caracterizado que o imóvel penhorado é residência de casal ou de entidade familiar.

Contudo, assim prevê o art. 226, §4º, da Magna Carta:

“Art. 226. ...

§4º Entende-se, também, como

entidade familiar a comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes.”

Registre-se, contrariamente, ao entendimento explicitado no v. acórdão recorrido, trecho do voto proferido pelo em. Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro, relator do Recurso Especial 182.223, DJ de 10/5/1999:

“O diploma legal referido precisa ser interpretado consoante o sentido social do texto. Estabelece limitação à regra draconiana de o patrimônio do devedor responder por suas obrigações patrimoniais.

O incentivo à casa própria busca proteger as pessoas, garantindo-lhes o lugar para morar.

Família, no contexto, significa instituição social de pessoas que se agrupam, normalmente por laços de casamento, união estável ou descendência. Não se olvidem ainda os ascendentes. Seja o parentesco civil, ou natural. Compreende ainda a família substitutiva.

Nessa linha, conservada a teleologia da norma, o solteiro deve receber o mesmo tratamento. Também o celibatário é digno dessa proteção. E mais. Também o viúvo, ainda que seus descendentes hajam constituído outras famílias, e como, normalmente acontece, passam a residir em outras casas.

Data venia, a Lei n. 8.009/90 não está dirigida a número de pessoas. Ao contrário - à pessoa. Solteira, casada, viúva, desquitada, divorciada, pouco importa. O sentido social da norma busca garantir um teto para cada pessoa. Só essa finalidade, *data venia*, põe sobre a mesa a exata extensão da lei. Caso contrário, sacrificar-se-á a interpretação teleológica para prevalecer a insuficiente interpretação literal.

Nessa extensão, desnecessário, na hipótese *sub judice*, fazer investigação probatória. O v. acórdão repeliu a pretensão do recorrente tão só porque solteiro.”

No mesmo sentido está o recurso especial 218.377, Rel. Min. Barros Monteiro, DJ de 11/9/2000.

Assim sendo, mister se faz reco-

nhecer a impenhorabilidade do bem em que reside a agravante. Quanto ao fato de já estar o imóvel gravado com hipoteca, trata-se de ônus advindo de título diverso do embargador da execução embargada. Inviável, assim, a invocação do art. 3º, inc. V, da Lei n. 8.009/90.

Forte em tais razões, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial, com fulcro no art. 557, §1º - A, do CPC, pela alínea “a” do permissivo constitucional, para julgar procedentes os embargos do devedor à execução em tela, invertendo-se o ônus sucumbenciais.

Brasília 11/10/2000. Ministra Nancy Andrighi, Relatora. (Agravo de Instrumento nº 240.297/SP; DJU 24/10/2000; pg. 202/203)

Condomínio. Cobrança. Contrato não registrado. Responsabilidade dos atuais condôminos.

Ementa. Civil. Condomínio. Ação sumária. Cotas em atraso. Cobrança feita ao antigo condômino. Imóveis alienados mediante contratos não registrados. Valores relativos a período posterior. Responsabilidade dos atuais condôminos. Lei n. 4.591/64, arts. 4º, 9º e 12º, na redação da Lei n. 7.182/84.

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

II - Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

III - Recurso conhecido e provido.

Brasília 5/10/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. (Recurso Especial nº 269.263/SP; DJU 20/11/2000; pg. 303)

Compromisso de c/v não registrado. Adjudicação compulsória. Possibilidade.

Ementa. Direito civil. Adjudica-

ção compulsória. Compromisso de compra e venda. Registro imobiliário. Desnecessidade. Súmula/STJ. Recurso não conhecido.

- Nos termos do enunciado nº 239 da súmula/STJ, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Brasília 10/10/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Salvo de Figueiredo Teixeira. (Recurso Especial nº 188.172/SP; DJU 20/11/2000; pg. 299)

Fraude à execução. Ação de execução - ciência. Segunda alienação - mesmo vício. Boa-fé - irrelevante.

Despacho. Fazendas Reunidas Rolla interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em contrariedade aos artigos 535, II, e 593, II, do Código de Processo Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Insurge-se contra acórdão assim ementado:

“Embargos de terceiro. Fraude à execução. Ônus da prova.

- Para que se caracterize a fraude de bens alienados pelo executado após a citação, mas antes da constrição judicial, mister se faz a prova da insolvência e da ciência do adquirente quanto à existência da ação, provas estas a cargo do exequente.

- É irrelevante, em se tratando de negócio realizado em fraude à execução, ter o adquirente se postado com boa-fé no ato de sua realização, pois, em relação ao credor, tal negócio é inoperante.

Recurso improvido.”

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

Devidamente esclarecido no acórdão que “provado está o estado de insolvência da devedora-executada, Sra. O.S.P.”. Afirmado, ainda, não haver “nos autos qualquer prova ou indício de que a Sra. O.S.P. possua bens passíveis de penhora,

de modo a que se garanta o juízo da execução, razão pela qual a conclusão de que está insolvente se impõe". Da sentença proferida nos embargos de terceiro, extrai-se, ainda, que "com a alienação em referência a executada O.S.P. ficou em estado de insolvência".

Quanto à suposta alegação de que a ora agravante teria agido de boa-fé, entendeu o Tribunal ser irrelevante tal aspecto, vez que preenchidos os requisitos necessários à caracterização da fraude à execução e estar provado que a "apelante tinha plena ciência da existência da ação de execução movida pelos ora apelados à referida Sra. O.S.P.". Considerou o Tribunal, também, que "a segunda e última alienação ocorrida está igualmente inquinada do vício que contamina a primeira, qual seja, o de ter sido realizado em autêntica fraude à execução".

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal decidiu, fundamentalmente, as questões pertinentes ao julgamento, não se podendo cogitar de omissão. O acórdão relata que a alienação ocorreu após o ajuizamento da ação de cobrança e da própria execução. Vejamos:

"...a ação de cobrança foi proposta pelos apelados em face da executada (O.S.P.) em 16 de junho de 1981; que a execução teve início em 1988, sendo efetivada a primeira penhora em outubro daquele ano; que a primeira hasta pública se deu em 29/10/93, e, ainda, que as escrituras de compra e venda foram lavradas e passadas em 18/8/93 e 16/7/94, efetivando-se os registros em 3/9/93 e 8/8/94, somado a tudo o mais que dos autos consta, vejo que a sentença monocrática não está a merecer reparo algum, pois deu o correto desate ao litígio havido entre as partes."

Também perde relevância a alegação de que na segunda alienação não teria sido o imóvel adquirido diretamente da executada, pois, segundo o Tribunal *a quo*, analisando as provas dos autos, a adquiren-

te tinha ciência da ação proposta, mormente porque os representantes da embargante eram familiares da executada e, também porque "possuía a empresa-embargante terras limítrofes às ora debatidas, adquiridas da própria executada (Fazendas Pimenteiros e Quebra Osso)". Sendo assim, e, ainda, reconhecida a insolvência da devedora, caracterizada está a fraude à execução.

Para ilustrar, trago os seguintes precedentes desta Corte:

"Processo civil. Fraude de execução. Art. 593, II CPC. Bem alienado quando já fora o devedor citado em ação de prestação de contas. Acórdão que afirma o estado de insolvência do executado. Veto sumular. Enunciado nº 7 da súmula/STJ. Recurso não conhecido.

I - Se ao tempo da alienação do bem já se achava em curso a ação de prestação de contas que gerou a execução, a demonstração da insolvência do devedor é indispensável para caracterizar-se a fraude de execução fundamentada no art. 593, II, CPC.

II - Afirmando o acórdão recorrido haver restado caracterizada a insolvência do executado-alienante, ao tempo da alienação, não é o recurso especial sede adequada à desconstituição desse entendimento, mercê do veto contido no enunciado nº 7 da súmula desta Corte.

III - A fraude de execução, se contenta com a insolvência de fato." (REsp nº 224.264/SP, 4ª Turma, Relator o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/12/99)

"Fraude de execução. Citação. C.P.C. art. 593, III.

A alienação de bens não penhorados configura fraude de execução quando, além de acarretar a insolvência do devedor, já exista ação em curso. Para que se tenha como atendido esse último requisito necessário haja ocorrido a citação." (REsp nº 202.084/PR, 3ª Turma, Relator o Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 21/8/2000)

"Processual civil. Fraude à exe-

cução. Art. 593, II, do CPC. Inocorrência. Impugnação ao valor da causa. Agravo. Reexame de prova. Ausência de prequestionamento. Divergência não configurada.

Quando não se trata, como no caso, de notória divergência, a simples citação de ementa é insuficiente para caracterização do dissídio jurisprudencial.

Para que se tenha como de fraude à execução a alienação de bens, de que trata o inciso II, do art. 593 do CPC, é necessária a presença concomitante dos seguintes elementos: a) que a ação já tenha sido aforada; b) que o adquirente saiba da existência da ação ou por já constar no cartório imobiliário algum registro dando conta de sua existência (presunção *juris et de jure* contra o adquirente), ou porque o exequente, por outros meios, provou que do aforamento da ação o adquirente tinha ciência; e c) que a alienação ou a oneração dos bens seja capaz de reduzir o devedor à insolvência, militando em favor do exequente a presunção *juris tantum*.

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

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

'A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial' (Súm. 7/STJ).

É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados na alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovida do registro' (Súm. 84/STJ).

Falta de prequestionamento.

É cabível o agravo retido para atacar decisão na impugnação ao valor da causa.

Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido." (REsp nº 41.128/SP, 4ª Turma, Relator o Ministro Cesar Asfor Rocha, DJ de 18/5/98)

Por fim, ultrapassar os fundamen-

tos do acórdão e acatar a tese de que não houve insolvência, bem como que a agravante não tinha ciência da ação proposta quando da alienação do imóvel, inevitável o reexame de provas. Incidência da súmula nº 07/STJ.

Do exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 10/11/2000. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento nº 321.145/MG; DJU 21/11/2000; pg. 253)

Condomínio. Cobrança – posse direta do imóvel. Ilegitimidade passiva.

Despacho. Condomínio Edifício Maria Izabel interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial.

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

“Despesas de condomínio. Cobrança. Ilegitimidade passiva. As despesas condominiais, em regra, devem ser cobradas de quem lhes deu causa e tem a posse direta do imóvel. Sentença reformada. Recurso provido.”

Decido. O agravante interpôs recurso especial sem, contudo, indicar dispositivos legais que porventura teriam sido violados ou trazer precedentes para comprovar a divergência jurisprudencial.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 10/11/2000. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento nº 335.982/SP; DJU 24/11/2000; pg. 386)

Loteamento fechado - condomínio. Cobrança. Discricionariedade do administrador público.

Recurso especial. Pressupostos de admissibilidade. Prequestionamento. Aplicação das súmulas 282 e 356. Violação à lei federal. Dissídio jurisprudencial. Configuração. Requisitos. Art. 255 RISTJ e 541 do CPC.

I - A Corte Estadual deduziu fundamentação consentânea com o entendimento de que loteamentos fechados constituem modalidade de condomínio. Neste diapasão, deu aplicabilidade ao art. 275 do CPC ao sujeitar a ação de cobrança dos respectivos encargos ao rito sumário. Se correto ou não o julgado, caberia à agravante tê-lo atacado no especial, veiculando ofensa às leis federais sobre loteamento. Deixando de fazê-lo inexistente tema federal apto a ensejar o pronunciamento deste Eg. Sodalício.

II - Se uma das teses elisivas da responsabilidade do recorrente funda-se na obrigatoriedade de licitação prévia às permissões e o acórdão recorrido não examina a questão à luz da lei federal, nem explicita as razões pelas quais compreende válido o ato administrativo concretizado com transgressão à respectiva exigência, faz-se imprescindível que o recorrente oponha embargos declaratórios. Não o fazendo, torna-se inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento.

III - A divergência jurisprudencial apta a ensejar a abertura da via especial é aquela que atende aos pressupostos exigidos pelo art. 541, § único do CPC c/c art. 255 e parágrafos do RISTJ.

Decisão.

Cuida-se de Recurso especial interposto por M.S.Z., com fulcro no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c” contra acórdão proferido pelo Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, assim ementado:

“Loteamento fechado. Condomínio. Cobrança. Débitos inadimplidos. Afastada a alegada inconstitucionalidade do decreto municipal. Rito sumário. Aplicação do art. 275, inc. II, “B” do CPC. Improvimento ao agravo retido e ao recurso”.

Versam os autos a respeito de ação de cobrança de encargos condominiais reclamados por Chácaras Castelo Country Club - Associação Civil sem fins lucrativos, envolven-

do taxas de água, asfalto de área comum, esgoto, etc.

A título de defesa apta a elidir a cobrança efetuada, procura o recorrente:

a) descaracterizar que a matéria versada nos autos envolvam condomínio vertical, ou horizontal;

b) declarar a inconstitucionalidade do decreto municipal que conferiu à recorrida a qualidade de permissionária de obras públicas e serviços para manter, conservar e melhorar as vias públicas, os logradouros e demais áreas determinadas como públicas na planta do loteamento, por não ter sido precedida de licitação;

c) nulificar o processo por cerceamento de defesa, já que adotado erroneamente o rito processual sumário, ficou o recorrente privado do direito de arrolar testemunhas após o exame da réplica da recorrida.

Para tanto, alega o recorrente violação ao art. 275 do CPC, assim como, ao art. 2º da Lei 8.666/93, bem como, divergência jurisprudencial.

O recurso especial não se destina a corrigir eventual *error in iudicando* verificado no acórdão recorrido.

Assim, se a Corte estadual deduz fundamentação consentânea com o entendimento de que loteamentos fechados constituem modalidade de condomínio e o autor não veicula ofensa às leis federais que tratam do parcelamento urbanístico do solo, não há que se falar em violação ao art. 275 do CPC. Eis que, o aresto impugnado, ao sujeitar a ação de cobrança dos encargos condominiais ao rito sumário, nada mais fez que dar aplicabilidade ao referido artigo na medida exata da compreensão que manifestou a respeito da matéria. Se correto ou não o julgado, caberia à agravante tê-lo atacado no especial, mediante impugnação às leis compatíveis com sua tese. Deixando de fazê-lo inexistente tema federal apto a ensejar o pronunciamento deste Eg. Sodalício.

No que pertine, à alegação de

violação ao art. 2º da Lei 8.666/93 há que se ter em vista que o acórdão recorrido examinou a questão à luz da Constituição Federal, asseverando que:

“Descabe, de outra parte, o arazoado no sentido da inconstitucionalidade do Decreto Municipal n. 3.240/95, sob o pálio de que o mesmo colide com o disposto no art. 2º da Lei n.8.666/93.”

Aliás a fundamentação do douto sentenciante, neste sentido, ao invés de tautológica, como vem de afirmar o réu vencido, é assaz esclarecedora, quando, embasada em arguto raciocínio assevera:

“A alegação de inconstitucionalidade do referido decreto não procede, uma vez que não feriu qualquer princípio da legalidade. Ademais, também não é nulo o ato que outorgou à autora o uso das áreas públicas do loteamento para que (a autora) realizasse conservação, manutenção e melhoramentos, uma vez que a permissão concedida pelo Poder Público é válida”.

Ora, o que o magistrado afirmou, ao proclamar ser válida a permissão concedida pela Administração Pública Municipal, foi no sentido de que dentro dos critérios de oportunidade e conveniência, tem o administrador público a discricionariedade de, por ato unilateral, estabelecer os requisitos, cometer a execução de tais ou quais serviços aos particulares.”

Ademais, como transparece do acórdão recorrido, este não se pronunciou a respeito da obrigatoriedade da realização de prévio certame licitatório para outorga da permissão.

De certa forma, tal compreensão foi identificada pelo próprio recorrente quando afirma:

“Como se vê, a citação da obra do mestre publicista foi feita, *data vênia*, de modo incompleto no v aresto atacado, pois, tivesse o l. Juiz Relator alongado-se por mais um

simples parágrafo em sua citação, teria-se deparado com a clara e objetiva lição do mestre ora transcrita, na qual, não obstante reconhecer o caráter precário da permissão e sua natureza de ato discricionário da Administração Pública, afirma categoricamente que, diante da nova ordem constitucional vigente no País com o advento da Carta de 1988, mesmo para permissões exige-se a prévia licitação.

Havendo omissão no acórdão, recorrido, não sanada pela interposição de embargos de declaração, inexistente prequestionamento apto a ensejar a abertura do Recurso Especial.

Destarte, imperioso é reconhecer a incidência das súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal

Pelo exposto, constata-se que o recurso não supera o âmbito de sua admissibilidade pela alínea “a”, do permissivo constitucional.

Por outro lado, o dissídio pretoriano autorizador do recurso especial ao pálio da letra “c”, não foi demonstrado, nos termos da exigência positivada no art. 541, parágrafo único, do CPC, *c/c* art. 255 do RISTJ.

Nestes termos, inviável se afigura o seu conhecimento.

Forte nestas razões, com espeque no art. 557, “*caput*” do CPC nego seguimento ao recurso especial.

Brasília 13/11/2000. Relator: Ministra Nancy Andrighi. (Recurso Especial nº 280.660/SP; DJU 24/11/2000; pg. 375/376)

Condomínio em área rural.

Lei nº 6.766/79.

Parcelamento ilegal do solo.

Decisão.

Agravo de instrumento contra inadmissão de recurso especial interposto por Francisco de Souza, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, impugnando o acór-

dão da Segunda Turma Criminal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

“Penal. Parcelamento ilegal do solo para fim de edificação urbana. Lei nº 6.766/79. Nulidade da sentença. Suspensão condicional do processo. Área de posse e domínio particular. Condomínio em área rural. Aplicabilidade da Lei 6.766/79.

- Não é nula a sentença quando se deixa de aplicar a suspensão condicional do processo, em virtude de o réu responder a inúmeros outros processos. Ademais, as penas “*in concreto*”, superiores a 1 ano, reforçam a oportuna denegação da suspensão processual.

- Incabível o argumento de que não se aplica a Lei 6.766/79 quando se tratar de loteamento em solo rural, pois o que é relevante para a aplicação desta lei é a destinação a ser dada aos lotes irregularmente criados. O que importa para a caracterização do crime é o parcelamento do solo, sem autorização da autoridade competente, para fins urbanos.

- O fato de a área loteada não ser área pública ou desapropriada não afasta a tipificação do crime, pois mesmo as terras particulares estão subordinadas à Lei 6.766/79.”

Além da divergência jurisprudencial, a insurgência especial está fundada na violação do artigo 89 da Lei nº 9.099/95.

Alegam os recorrentes a nulidade do processo, por não ter sido aplicada a suspensão do processo.

Tudo visto e examinado, decido.

Preenchidos os requisitos legais, dou provimento ao agravo de instrumento, determinando a subida dos autos principais, para melhor exame da questão federal, que se oferece relevante na espécie.

Brasília 5/10/2000. Ministro Hamilton Carvalhido, Relator. (Agravo de Instrumento nº 304.417/DF; DJU 24/10/2000; pg. 247)

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

Penhora. Bem vinculado à cédula de crédito rural. Preferência do crédito trabalhista.

Decisão. Por unanimidade, não conhecer dos Embargos.

Ementa. Embargos em recurso de revista. Execução. Embargos de terceiro. Possibilidade de penhora de bem vinculado à cédula de crédito rural - O art. 186 do Código Tributário Nacional assegura a preferência do crédito decorrente da legislação do trabalho sobre qualquer outro, inclusive sobre o crédito tributário. Nesse sentido, é válida a penhora efetivada em sede de execução trabalhista sobre bem vinculado a cédula de crédito rural, pois o crédito trabalhista, por sua natureza salarial, não poderia ser preterido em relação ao interesse da entidade bancária financiadora da atividade rural. Diferentemente da cédula de crédito industrial garantida por alie-

nação fiduciária, na cédula rural pignoratícia ou hipotecaria o bem permanece no domínio do devedor, ora executado, não constituindo óbice à penhora na esfera trabalhista. (Arts. 69 do Decreto-Lei nº 167/67, 889 da CLT, 10 e 30 da Lei nº 6.830/80). Recurso de embargos não conhecidos.

Ministro Carlos Alberto Reis de Paula, Relator. (Processo E-RR-517.130/1998.3 - TRT 6ª Região; DJU 24/11/2000; pg. 503)

Penhora. Bem vinculado a cédula de crédito industrial. Hipoteca. Privilégio do crédito trabalhista.

Decisão. Por unanimidade, não conhecer dos embargos.

Ementa. Penhorabilidade de bem vinculado à cédula de crédito industrial gravado por hipoteca. O bem vinculado à cédula de crédito industrial pode ser objeto de penho-

ra na execução trabalhista, em face da natureza privilegiada do crédito trabalhista, à execução da hipótese em que a garantia real se constitui através de alienação fiduciária, o que não é o caso dos autos, que tratam de penhora de bem gravado por hipoteca, a propriedade do bem na alienação fiduciária é transferida à entidade financiadora da atividade industrial, que não faz parte da execução como devedor. Assim, estando o bem objeto da presente discussão gravado por hipoteca e não por alienação fiduciária, tem preferência o crédito trabalhista, por sua natureza salarial. Inteligência dos artigos 186 do Código Tributário Nacional; 57 do Decreto-Lei nº 413/69, 889 da CLT e 10 e 30 da Lei nº 6.830/80. Recurso de embargos não conhecido.

Ministro Vantuil Abdala, Relator. (Processo E-RR-553.550/1999.5 - TRT 23ª Região; DJU 27/10/2000; pg. 545) ■

Tribunal de Justiça — Minas Gerais***Retificação de área - divergência entre medida real e registro. Área adquirida *ad corpus*. LRP. Embargos infringentes.**

Ementa: Registro de Imóveis. Retificação de área. Imóvel rural adquirido "*ad corpus*", com divisas certas e respeitadas pelos lindeiros. Retificação garantida pelos artigos 860 do Código Civil, 212 e 213 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73.

Comprovada divergência entre as medidas reais contidas nos limites certos da propriedade rural e as lançadas no assento do registro público, tem o proprietário direito à sua retificação, nas garantias do art. 860 do Código Civil e dos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73.

Embargos Infringentes (C. Cíveis) Nº 000.164.027-5/01 na apelação cível nº 164.027-5/00, Comarca de Brumadinho. Embargante(s): Mário Cerne Ribeiro e s/m Aracy Ferber

Teixeira Cerne Ribeiro. Embargado(s): Jd da Comarca de Brumadinho. Relator: Exmo. Sr. Des. Orlando Carvalho.

Acórdão.

Vistos etc., acorda a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, em acolher os embargos, vencido o revisor.

Belo Horizonte, 26 de setembro de 2000. Des. Orlando Carvalho, Relator.

Notas taquigráficas.

Assistiu ao julgamento, pelos embargantes, o Dr. Alexandre Valadares.

O Sr. Des. Orlando Carvalho: Consoante relatório, cuida-se de embargos infringentes interpostos buscando a prevalência do voto vencido do Em. Vogal, Des. José Brandão de Resende, que dá provimen-

to ao recurso, "para deferir a retificação, nos termos da petição de ingresso dos apelantes", considerando cabível o pedido de retificação de área de sua propriedade rural, nas garantias dos artigos 212 da Lei nº 6.015/73 e 860 do Código Civil, vendo satisfeitas as condições do § 2º do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, dando por inviável o manejo da ação de usucapião, ante as exigências do art. 924 do CPC, já estando o imóvel registrado em nome do próprio autor (fls. 84/87).

Já o voto predominante do Em. Relator, Des. Antônio Hélio Silva, apoiado pelo Em. Revisor, Des. Garcia Leão, negou provimento à apelação, entendendo que a retificação de área só é permitida para corrigir erro resultante de divergência entre anotações do registro e as constantes do título aquisitivo, "sendo impróprio o procedimento escolhido pelos requerentes, os quais, somente em ação específica, pode-

rão alcançar o resultado pretendido”, vindo o V. acórdão ementado: “O erro de que trata o artigo 213 da Lei n.º 6.015/73 é o do registro, quando este estiver em descompasso com o título aquisitivo. Havendo identidade entre um e outro, impróprio se torna o pedido retificatório, eis que transforma tal expediente em nova forma de adquirir a propriedade, não prevista no Código Civil”. (fls.80).

Data venia do Prolator do voto predominante, Em. Relator Antônio Hélio Silva, apoiado pelo Em. Revisor, Des. Garcia Leão, ponho-me de acordo com o voto vencido do Em. Vogal, Des. José Brandão de Resende, que dá provimento ao recurso para deferir a retificação pretendida da área.

Com efeito, a retificação do Registro Imobiliário, ajustando-o à realidade encontrada nos lindes da área adquirida *ad corpus*, originárias de mensuras diversas (“litro”, “quarta”, “alqueire mineiro e paulista”) é direito garantido no artigo 860 do Código Civil: “Se o teor de registro do imóvel não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique”, termos legais reiterados no art. 212 da Lei de Registros Públicos, sem qualquer limitação quanto ao tamanho do acréscimo.

Os Autores-apelantes-embarcantes não buscam qualquer acréscimo na área de sua propriedade, mas tão-só ajustá-la à mensura real existente nos limites definidos, conhecidos e respeitados por todos os lindeiros. Não se trata de “aquisição”, de “aumento” da área, mas da “retificação” no registro imobiliário da real mensura existente na área cujo domínio e posse já lhes tocam há muito tempo.

Ora, o art. 860 do Código Civil, repetido no art. 212 da Lei de Registros Públicos n.º 6.015/73, garante a pretensão dos autores ora embargantes, estando satisfeitas as exigências do § 2º do art. 213 da Lei n.º 6.015/73, sendo irrelevante o aumento nominal dos hectares.

Com a maestria habitual, o ilustre Mestre e Magistrado, Des. Humberto Theodoro Júnior, ao relatar a apelação cível n.º 69.719 - Comarca de Coromandel, assentou, com apoio dos seus Pares:

“As regras pertinentes à venda *ad corpus* ou *ad mensuram* cuidam das relações entre comprador e têm em mira facultar ou não ao adquirente a exigência de áreas complementares, após o encerramento do negócio e tradição da coisa alienada”.

No caso dos autos, não é isso que se discute, pois não há litígio algum entre vendedor e comprador. A pretensão deduzida em juízo é puramente administrativa, ou seja, a de coadunar os dados do assento do Registro Público com a realidade, porquanto o terreno negociado e matriculado tem, de fato, superfície maior do que a constante de seu registro.

Ora, “segundo a sistemática da Lei n.º 6.015/73, o conteúdo da matrícula do imóvel deve espelhar a realidade, de sorte que ocorrendo divergência dos dados do assento com os verdadeiros elementos da propriedade, lícito será ao interessado obter, por ordem judicial, a retificação, seja de confrontações, seja de área do imóvel” (TJMG, Apel. 67.219, ac. de 28.8.85, in DJMG de 23.4.86).

“Daí a conclusão irresponsável do parecer da douta Procuradoria de Justiça, subscrito pelo ilustre Dr. René Ferrás”.

“Verificada a correta metragem da área, através de serviço de agrimensura, impunha-se o deferimento do pedido, nos termos do art. 213 da Lei n.º 6.015/73 (fls. 53)” (*Apud* “Contratos Jurisprudência”, AIDE Editora, RJ, 1º ed., 1988, Vol. I, p.160).

Idêntico entendimento palmilhou o preclaro Des. Garcia Leão, luminar desta 1ª Câmara, no julgamento da apelação cível n.º 32.057-2., Com. de Itajubá, julgada em 23.8.94, perorando seu irretorquível arrazoado, reportando-se a majori-

tários julgados de nossos tribunais, espelhados pela ementa:

“... Registro de Imóveis. Gleba de Terra. Área de 30 ou 40 alqueires mais ou menos. Retificação pleiteada no Registro de Imóveis. Pedido julgado improcedente pelo juiz. Violação do art. 860 do Código Civil. Ação Rescisória procedente. Embargos Infringentes rejeitados”.

“Para o fim de retificação de inscrição, não importa que seja grande a diferença entre a realidade da área de terra e a constante do registro de imóveis. O art. 860 do Código Civil não faz nenhuma limitação para que seja possível a retificação. (Embargos Infringentes em ação rescisória 163.415, RT 440/130)”.

Razão ainda assiste aos Autores-apelantes-embarcantes, ao asseverarem a impropriedade da ação de usucapião ou outra para a pretensão buscada, eis que o imóvel objeto da retificação já está registrado em seu nome, portanto já lhes tocando o domínio e a posse, não pretendendo a aquisição dominial, como, aliás, assentado no voto vencido, cujo apoio lhe empresto.

Não se há de confundir os institutos da retificação de área e formas de aquisição de propriedade, entre elas a compra e a venda e o usucapião, pelos quais se visa a aquisição do título dominial, enquanto que o instituto da retificação do registro de imóveis busca o conserto do título dominial já tido, apenas sem constar toda a área já possuída e com domínio real já constituído.

A pretensão é adequar o registro público imobiliário à realidade fática da propriedade. E tendo ocorrido a aquisição como corpo certo (venda *ad corpus*), a área toda foi objeto de compra e venda, razão por quê não cabe falar-se em necessidade de usucapião ou outra forma de aquisição.

Atente-se à informação de que o imóvel sempre foi cercado e os Autores, ora Embargantes, ininterruptamente exerceram a posse e o

domínio, há mais de 20 anos.

Ora, se a retificação é de área cercada, dentro das divisas certas e respeitadas pelos lindeiros, não há como se negar a retificação no registro, sob pena de se negar vigência ao disposto nos artigos 860 do Código Civil e 212 e 213 da Lei n.º 6.015/73.

Assim, rogando vênias aos prolatos do voto majoritário, acolho os embargos, para dar minha adesão ao voto vencido, adotando-lhe a

conclusão, dando provimento ao recurso apelatório.

O Sr. Des. Antônio Hélio Silva: Com a devida vênias rejeito os embargos nos mesmos termos proferidos por ocasião do julgamento da apelação.

O Sr. Des. Garcia Leão: Embora tenha sido o meu voto vencedor quando do julgamento da apelação, vou rever a minha posição e acompanhar o em. Relator.

O Sr. Des. José Brandão de Re-

sende: Acompanho o em. Relator na mesma linha do voto que deu causa aos presentes embargos.

O Sr. Des. Páris Peixoto Pena: Já tive ocasião de ser Relator em inúmeros recursos em que se tratou da matéria e o meu posicionamento é exatamente o posicionamento do em. Relator a quem acompanho.

Súmula: acolheram os embargos, vencido o revisor.

* Acórdão enviado pelo Registrador Délcio da Fonseca Malta. ■

IRIB Responde

Consultas respondidas pelo Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto

Valente da Silva.

Fax: (11) 5092-3048. Você também pode enviar sua consulta através do nosso site: www.irib.org.br

Conferência de bens. Instrumento particular. Lei 8934/94.

R – A conferência de bens de uma empresa (sociedade por cotas de responsabilidade limitada) para outra de mesma natureza jurídica está regulada pelo art. 64 da Lei 8.934/94. Essa lei permite que a conferência de bens para a formação ou aumento de capital social de pessoa jurídica, que tenha seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial, seja feita por instrumento particular (instrumento de constituição da nova empresa ou de alteração do seu capital social). Para acesso da conferência ao Registro de Imóveis, é necessária a apresentação das certidões negativas do INSS e Receita Federal, ou prova de que foram apresentadas na Junta Comercial.

Alienação de benfeitoria. Construção averbada em imóvel de terceiro.

P – Imóvel registrado em nome de pessoa física japonesa, tendo sido averbada uma construção edificada por pessoa jurídica. Agora é apresentada uma escritura pública em que a pessoa jurídica aliena a benfeitoria para outra pessoa jurídica.

R – No direito brasileiro, o terreno é o principal e a edificação o acessório. Quem edifica em terreno alheio, se de boa-fé, poderá ter direito à indenização, mas não se

torna proprietário da construção. Assim, não pode ser registrada e nunca deveria ter sido lavrada a escritura de venda da benfeitoria.

Imóvel com duas penhoras: execução fiscal e reclamação trabalhista.

P – Sobre o mesmo imóvel foram registradas duas penhoras, a primeira delas em execução fiscal movida pela Fazenda do Estado e, a segunda, em reclamação trabalhista. Neste último processo, o imóvel foi arrematado. A carta pode ser registrada?

R – A carta pode e deve ser registrada e o crédito fiscal da Fazenda deve ser habilitado no preço da arrematação, estabelecendo-se ali um concurso de credores.

Dação em pagamento para quitação de dívida. Escritura pública.

P – Pessoa jurídica credora de imóvel dado em garantia hipotecária adquire o bem para pagamento da dívida.

R – É da essência do ato de dação em pagamento, forma de saldar a dívida, a escritura pública, nos termos do art. 134 do Código Civil. Após o registro da escritura pública de dação em pagamento, averba-se o cancelamento do registro da hipoteca porque ocorreu a *confusão*. Confusão é instituto jurídico mediante o qual se reúnem numa só

pessoa, as condições de credor e devedor. Quando a empresa recebe o imóvel em pagamento, ela que era a credora, ficando proprietária, fica devedora também, incidindo a confusão, que enseja a averbação de cancelamento da hipoteca.

Aquisição de imóvel urbano por estrangeiro.

P – *Um estrangeiro casado no Brasil, com brasileira, pode adquirir imóveis urbanos?*

R – Não há qualquer restrição para que estrangeiro adquira imóvel urbano no Brasil. Quanto aos imóveis rurais, lei especial regula a situação.

Lote registrado em nome de pessoas físicas e jurídica. Averbação de construção.

P – *Lote de terreno registrado em nome de várias pessoas físicas e uma jurídica. Apresentação de alvará para averbar a construção de um prédio. Tendo em vista a revogação da instrução normativa 93/93, e sendo esta pessoa jurídica apenas condômina, devem ser exigidas as certidões negativas da seguridade social da empresa, além do CND do INSS relativo à obra?*

R – A instrução normativa foi revogada, porém a Lei 8.212/91, que criou a exigência, ainda vigora e deve ser exigida a certidão negativa de débitos da pessoa jurídica, quer em relação ao INSS quer em relação à Receita Federal.

Incorporação por pessoa física.

P – *Incorporação por pessoa física deve apresentar as certidões negativas da Seguridade Social?*

R – A resposta é afirmativa, salvo se essa pessoa física declarar que não se vincula à Seguridade Social.

Usucapião. Viabilidade jurídica do pedido.

R – Nas ações de usucapião o processo vai ao Registro de Imóveis para informar se o imóvel está transcrito ou registrado em matrícula, ou se há registros em nome dos indigi-

tados confrontantes. Não é função do Oficial pronunciar-se sobre a viabilidade jurídica do pedido, matéria que é de atribuição do Juiz. Assim, penso que o Oficial não deve ingressar nesta esfera, limitando-se aos demais itens.

Contrato de locação - direito de preferência. Cédula hipotecária anterior.

P – *Contrato de locação com direito de preferência do inquilino, sendo que há registro anterior de cédula de crédito industrial hipotecária. É necessária a anuência do credor hipotecário?*

R – O registro do contrato de locação com a cláusula de vigência pode ser feito, a despeito de existir registrada cédula de crédito hipotecário. A locação é direito pessoal e o registro apenas assegura ao locatário o direito de continuar na locação, que deverá ser respeitada pelo adquirente. A averbação assegura a preferência apenas em caso de alienação voluntária pelo locador.

União estável. Acesso ao Registro de Imóveis.

R – A União estável foi regulamentada por lei. A Lei 9.278/96, que regulou a aquisição de bens pelos conviventes, estabelece a presunção de sociedade de fato, com propriedade em condomínio, de ambos, salvo no caso do § 1º do art. 5º. Não há dispositivo que permita ou proíba que os futuros conviventes façam instrumentar escritura pública de convenção, que valerá entre eles, sem, entretanto, ter acesso ao Registro de Imóveis. Igualmente não se averba a existência da sociedade de fato.

Escritura pública com pacto de retrovenda.

R – A escritura pública de compra e venda pode ser registrada, se formalmente em ordem e se o alienante for o proprietário do bem transmitido. A previsão para o registro está no art. 167 da Lei de Registros Públicos. O pacto de retrovenda e o pacto comissório são

pactos anexados à compra e venda que não a desnaturam, apenas configuram condições. Alguns doutrinadores que tratam da matéria: Washington de Barros Monteiro, Silvio Rodrigues, Maria Helena Diniz, Caio Mário da Silva Pereira, Orlando Gomes. No livro *Direito Registral Imobiliário*, recém-editado pela Coleção *IRIB em Debate*, o Registrador Ademar Fioranelli trata exaustivamente do assunto.

Escritura de reti-ratificação para prolongamento do prazo de escritura de retrovenda.

R – Na escritura de compra e venda com pacto de retrovenda o prazo de retrato é fixado pelas partes e não pode ser alterado, ainda que por outra escritura. O vendedor tem o prazo acordado para o exercício do direito e esse prazo, a meu aviso, não pode ser alterado.

Extinção de usufruto - cancelamento de registro.

R – O usufruto se extingue com a morte. Assim, deve ser cancelado o seu registro porque, em consequência de sua extinção, o exercício, cedido a terceiro, também se extingue.

Ofício ordenando a manutenção de hipotecas canceladas por ordem do mesmo Juízo.

P – *Ofício expedido pelo Juízo da Comarca ordenou o cancelamento de hipotecas e gravames incidentes sobre vários imóveis de uma empresa. Cumprida a ordem, o Registro de Imóveis recebeu um segundo ofício, do mesmo Juízo, para manter os registros que foram cancelados.*

R – Os cancelamentos de atos de registro, mesmo quando ordenados pelo Poder Judiciário, estão submetidos à Lei de Registros Públicos que em seu art. 250, I, dispõe que os cancelamentos poderão ser feitos em virtude de sentença transitada em julgado. Nem sempre a decisão que ordena o cancelamen-

to é sentença, podendo até ser mero despacho, liminar ou interlocutório. Só que, à vista do art. 259 da mesma Lei, só podem ser atendidas as ordens de cancelamento de registro se delas constar que a decisão, sentença ou despacho interlocutório, transitou em julgado ou que não foi atacada por recurso. No caso, cumpriu-se a ordem do cancelamento sem se exigir que do expediente constasse a ausência de recurso, como estabelece a lei. Em tese, registro cancelado não se recompõe, não se refaz, não se revalida, ou para usar a expressão técnica correta, não se "ripristina". Mas, tendo em vista o erro cometido, cancelando o que não poderia cancelar, deve o Oficial, a meu aviso, revalidar os registros e tomar cautela para não fazer novos cancelamentos sem que do expediente, ofício ou mandado que lhe for apresentado, conste a ausência de recurso contra a decisão que ordena o cancelamento ou trânsito em julgado.

Retificação. Identificação apenas no mandado.

P – *Imóvel dividido por estrada. Procedimento retificatório: necessidade de abertura de duas matrículas. Na matrícula existente não aparecem os números dos documentos de identificação dos proprietários, mas estes constam do mandado ou das peças.*

R – A meu aviso, os números dos documentos de identificação devem ser averbados na matrícula preexistente para que as duas novas matrículas já sejam abertas com os documentos. Se o Juízo aceitou essa identificação como sendo das partes, que se atribuem o domínio do imóvel, não é o Oficial que vai negar.

Doação de área institucional pela Prefeitura ao Governo do Estado.

R – Nada impede que a requerimento da Prefeitura se averbe o desmembramento da área institucional (art. 246 da Lei de Registros

Públicos). Mas, para o registro da doação será indispensável a desafetação da parte a ser doada, transformando a área que atualmente é bem público de uso comum em bem patrimonial da Prefeitura.

Hipoteca – alteração de prazo e valor. Registro ou averbação?

P – *Hipoteca. Em seguida, três penhoras. Uma quarta penhora não foi registrada, aguardando-se o pagamento dos emolumentos. Agora é apresentado um instrumento de alteração do prazo da hipoteca e aumento da dívida. Como proceder com a penhora não registrada?*

R – Não há correlação de grau entre penhora e hipoteca. A primeira é constrição judicial. A segunda é garantia do pagamento de um débito. Quanto à hipoteca, trata-se de registro e não de averbação, dado que se altera prazo e valor, forma de pagamento etc. Há, entretanto, juristas de escol que sustentam que se trata da mesma hipoteca, sobre a qual houve alteração, mediante acordo, devendo ser feita apenas averbação. A corrente que defende a averbação tem mais adeptos e os julgados ficam com ela. Averbe-se, pois. E, desde que informado o Juízo de que os emolumentos não foram pagos, a penhora não registrada por falta de pagamento de custas e emolumentos deve ser cancelada após os 30 dias da prenotação, devolvendo-se ao Juízo o mandado.

Pessoa jurídica pode adquirir imóvel para pessoa física?

R – Ninguém adquire imóvel para terceiro, seja pessoa física ou jurídica. O que é possível é a formalização de escritura pública de compra e venda em que terceiro, pessoa física ou jurídica, comparece doando o dinheiro.

Termo de convenção administrativa. Regularização de Registro Imobiliário de Terras

Devolutas.

R – a) Se há matrícula do imóvel (área maior) e nela figura a Fazenda do Estado como proprietária, não se pode discutir sua validade, especialmente 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 sujeita-se à obediência e satisfação dos princípios registrários normais, como os da especialidade, continuidade, disponibilidade, legalidade, merecendo 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. Para facilitar seu trabalho, ele apenas poderia solicitar a planta com a plotação da parte destacada e transmitida. d) O valor da transmissão não é indispensável, tratando-se de doação. Até seria possível postular o pagamento de emolumentos, dos quais o Oficial poderá abrir mão, em função da destinação.

"Habite-se". Apresentação do CND do INSS.

P – *A Prefeitura não expede "habite-se" sem a apresentação da CND do INSS. Toda averbação de construção deve apresentar o "habite-se"?*

R – A Lei 8.212/91, que disciplinou a seguridade social determinou que a Prefeitura não pode expedir o "habite-se" sem apresentação da CND da obra. A exceção fica para a construção com menos de setenta metros quadrados, em regime de mutirão, sem utilização de mão-de-obra assalariada. O proprietário abre a matrícula do imóvel no INSS, que verifica a construção e aceita

a declaração de ter sido realizada sem o uso de mão-de-obra assalariada. O INSS expede a CND da obra, para que o proprietário possa obter o "habite-se" na Prefeitura e requerer a averbação ao Oficial do Registro de Imóveis.

Loteamento. Área de mil metros. Lei 6766?

R – No parcelamento de área de 10.000 metros quadrados ou 1000 metros quadrados não é a dimensão do imóvel que define a situação. Se forem criadas uma ou mais vias de circulação, para viabilizar o parcelamento, trata-se de loteamento. Depois de aprovado pela Prefeitura e demais órgãos, como o Estado, deverá ser registrado como ordena o art. 18 da Lei 6766/79. Se for desmembramento é preciso verificar quais as determinações da Corregedoria do Estado. Em tese, todo parcelamento de solo, via loteamento ou desmembramento, deve ser registrado na forma do art. 18 da Lei 6766/79.

Imóvel de pessoas físicas hipotecado a pessoa jurídica. Transmissão de parte ideal.

P – *Imóvel de propriedade de duas pessoas físicas hipotecado em favor de uma pessoa jurídica. Uma delas pretende vender sua parte ideal, mas não consegue averbar o cancelamento da hipoteca porque a credora foi extinta e seus sócios se encontram em lugar incerto e não sabido.*

R – A existência da hipoteca não impede a transmissão do imóvel ou de parte ideal do condomínio. Lavrada a escritura, ela será registrada, mantida a hipoteca, se o adquirente concordar com a medida. Caso contrário, o devedor deverá procurar um advogado para resolver seu problema, que não é registrário.

Desmembramento de terrenos e edificações.

P – Construção composta de dois salões comerciais, divididos por

paredes de tijolos, sem ligação entre ambos, com saída direta para via pública. O proprietário pretende vender um dos salões e seu terreno.

R – Se foram feitas duas edificações vizinhas, com paredes de meiação e telhados, recebendo a aprovação da Prefeitura Municipal como unidades distintas, diferentes e separadas, elas podem ser vendidas, hipotecadas ou negociadas separadamente. Se a Prefeitura aprovou a construção e aprova o desmembramento dos terrenos, base física de cada uma das edificações, nada impede que se abra uma matrícula por construção e respectivo terreno, registrando-se a venda de cada uma delas.

Pacto comissório. Rescisão de contrato. ITBI.

R – O pacto comissório é venda sujeita a um evento futuro e certo, isto é, sob condição. Se ambas as partes assinam documento rescindindo a venda, feita sob essa condição, o cancelamento pode e deve ser feito sem recolhimento de imposto de transmissão porque essa possibilidade é da essência do pacto. O requerimento deve ter a firma reconhecida de todos os envolvidos.

Separação. Imóvel adjudicado em favor da esposa. Valor pago em dinheiro ao marido. Meação onerosa. ITBI.

P – *Um casal proprietário de um único imóvel se separou e o imóvel foi adjudicado à mulher, cabendo ao marido alguns móveis e quantia em dinheiro a ser paga por ela. Trata-se de aquisição de meiação de forma onerosa, devendo ser recolhido o imposto de transmissão à Prefeitura ou esse recolhimento deveria ser feito ao Estado?*

R – Se a virago paga, em dinheiro, a diferença entre o valor do imóvel e a soma dos bens móveis atribuídos ao marido, houve transmissão onerosa de parte da meiação, exigindo-se o recolhimento do

ITBI para a Prefeitura. Apenas nas transmissões gratuitas é que o imposto, quando devido, é pago ao Estado.

Cédula de crédito rural, pignoratícia e hipotecária. Alienação fiduciária.

P – *Cédula de crédito rural, pignoratícia e hipotecária, contendo, ainda, a garantia de bem dado em alienação fiduciária.*

R – Trata-se de título comum, que rotineiramente tem sido apresentado aos registradores. Registra-se a cédula no Registro Auxiliar, a hipoteca na matrícula do imóvel dado em garantia e o contrato de alienação fiduciária é registrado no Registro de Títulos e Documentos se se tratar de coisa móvel. Se se tratar de coisa imóvel, a alienação fiduciária é registrada na matrícula do imóvel dado em garantia, nos termos da Lei 9.514/97.

Pessoa jurídica vende imóvel a pessoa física. Alienação fiduciária. Instrumento particular.

P – *Banco vende imóvel para pessoa física, para pagamento em prestações, com alienação fiduciária, através de documento particular. Pode ser dispensada a escritura pública? Como se deve interpretar a Lei 9.514/97 em relação à lei que criou o SFH?*

R – Se o beneficiário da operação é pessoa física, pode ser usado o instrumento particular para a formalização, quer da hipoteca, quer da alienação fiduciária em garantia. Não se trata de compra e venda em prestações, mas deve ser formalizada a compra e venda de um imóvel e o adquirente dá o mesmo imóvel em alienação fiduciária ao Banco, agente financeiro. São dois registros, um da compra e venda e outro da alienação fiduciária. O instituto da alienação fiduciária foi criado dentro do Sistema Financeiro Imobiliário que nada tem a ver com o Sistema Financeiro de Habitação criado pela Lei 4.380/64 ■

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Edital de Convocação

Nos termos do art. 23 combinado com o art. 25, parágrafo único, dos Estatutos do IRIB, ficam convocados todos os Associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 21 de setembro de 2001 (sexta-feira), às 17h30m, no Hotel Bourbon, Foz do Iguaçu, PR, ocasião em que será realizado o XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

- I. Discussão e votação do Relatório da Diretoria;
- II. Discussão e votação do Balanço Anual;
- III. Discussão e Votação de modificação dos Estatutos: Capítulo 1 – Art.2º.
- IV. Outros assuntos que forem propostos.

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

São Paulo, 31 de maio de 2001

Lincoln Bueno Alves
Presidente

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



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

MAIO DE 2001 – Nº 288

Presidente
Lincoln Bueno Alves

Redação:
João Baptista Galhardo

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

Editor:
Sérgio Jacomino
jacomino@regstral.com.br

Jornalista Responsável:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Design Gráfico
Carlos Augusto Sholl

Editoração Eletrônica:
Editorial Press

Fotos:
Carlos Petelinkar

Impressão e Acabamento:
Corprint