Boletim irib

Junho 2001 — Nº 289

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

2º Curso de Direito Registral e eleição da nova diretoria no XXVIII Encontro

De 17 a 21 de setembro/2001, o registrador brasileiro tem um compromisso com o Irib, com seus colegas e, principalmente, consigo mesmo e com a sua profissão. No XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Foz do Iguaçu-PR, esperamos reunir o maior número possível de amigos e colaboradores para a despedida desta diretoria.

Estamos terminando nossa missão à frente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, que inclui duas gestões consecutivas e a realização de seis encontros nacionais.

Durante este tempo que nos foi concedido pela generosidade dos registradores brasileiros que, primeiro, nos deram uma oportunidade e, a seguir, prestigiaram o nosso trabalho com um segundo mandato, procuramos desenvolver projetos direcionados ao aperfeiçoamento técnico e profissional do registrador.

Com esse objetivo firmamos convênios de cooperação técnica e científica com vários organismos nacionais e estrangeiros (Colégio de Registradores espanhol ; Direção Geral de Registros do Uruguai; Associação de Registradores da Venezuela; Ministério Público de São Paulo e do Rio Grande do Sul; Anoreg-BR e Anoreg-SP); editamos diferentes publicações (Boletim do IRIB, Revista do Direito Imobiliário, coletânea de livros IRIB em Debate); criamos o site do IRIB na Internet e o Boletim Eletrônico, enviado por *e-mail* a todos os associados.

No XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Foz do Iguaçu, o IRIB estará encerrando mais um ciclo, que tivemos a honra de presidir, procurando dar o melhor do nosso trabalho pelo crescimento e unidade da classe. Também em Foz do Iguaçu, o Instituto estará iniciando uma nova fase com a energia de colegas dispostos a dar a sua contribuição para a continuidade da obra comum. Este Encontro e o 2º Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro, estão sendo preparados com o devotamento incansável desta diretoria, e dos colegas do Paraná, não apenas para marcar o encerramento da nossa gestão, mas, principalmente, para proporcionar ao registrador brasileiro outra excelente oportunidade de crescimento profissional. Até lá!

Lincoln Bueno Alves
Presidente

Veja nesta edição

Opinião

- O Estatuto da Cidade - Raquel Rolnik. Página 118.
- A fração ideal de terreno e sua forma de cálculo - Eng. Paulo Andres Costa. Página 119
- *Quod nos est in retes non est in mundo...* - Sérgio Jacomino. Página 121.

Registro Jurídico

- Penhorabilidade do bem de família para pagamento de despesas condominiais; desistência ou rescisão do contrato pelo comprador; responsabilidade do sócio não alcança meação; Estatuto da Cidade; bem de família - impenhorabilidade - imóvel alugado. Página 125.

Tribunais

- Regularização de loteamento; anulação de escritura; fraude de execução - alienação de imóvel penhorado; desconstituição de penhora - boa-fé do adquirente; rescisão contratual - devolução das parcelas pagas; execução trabalhista - falência - competência da justiça comum; Cofins - incidência sobre venda ou incorporação de imóveis; alienação de ascendente a descendentes; Penhora incidente sobre imóvel hipotecado; imóvel rural - impenhorabilidade restrita à moradia; hipoteca sobre bem de família. Página 130.

Irib Responde

- Aquisição de imóvel por firma individual e por condomínio; penhora de imóvel gravado por hipoteca; arrematação - mandado de cancelamento de penhora e hipoteca; destinação de imóvel; extinção de usufruto - mulher casada - comunhão de bens; alienação fiduciária - instrumento particular; imóvel gravado com hipoteca cedular - mandado de arresto; regularização de núcleo habitacional; procuração em causa própria; adjudicação - continuidade; hipoteca judiciária; inalienabilidade e impenhorabilidade - cancelamento; carta de arrematação - diferença de área. Página 139.

Opinião

O estatuto da cidade

Raquel Rolnik*

Acaba de ser aprovado por unanimidade pelo Senado o Estatuto da Cidade, lei que regulamenta o capítulo de política urbana da Constituição Federal de 1988 (artigos 182 e 183). Essa lei, que vinha tramitando no Congresso havia mais de dez anos, delega aos municípios e aos seus planos diretores a tarefa de definir, no âmbito de cada cidade, as condições de cumprimento da função social da propriedade e da própria cidade. Disponibiliza para o planejamento municipal novos instrumentos de controle do solo urbano e introduz novas estratégias de gestão municipal.

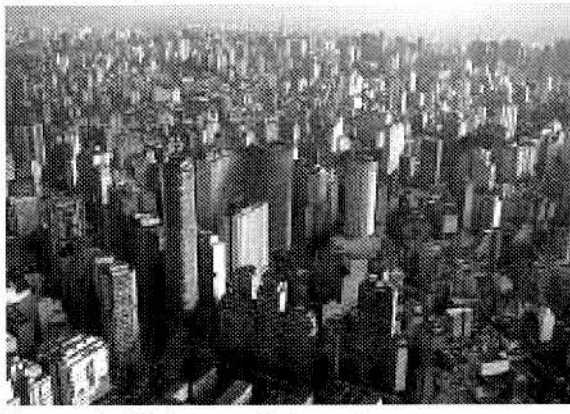
A partir de agora, áreas vazias ou subutilizadas situadas em áreas dotadas de infra-estrutura estão sujeitas ao pagamento de IPTU progressivo no tempo, de acordo com as diretrizes de uso e de ocupação da terra previstas para a região pelo plano diretor. A adoção desse instrumento pode representar uma luz no fim do túnel para as cidades que, em vão, tentam enfrentar a expansão horizontal ilimitada, avançando vorazmente sobre áreas frágeis ou de preservação ambiental.

Que cidade média ou grande de nosso país não tem uma ocupação precocemente estendida, levando os governos a uma necessidade absurda de investimentos em ampliação de redes de infra-estrutura (pavimentação, saneamento, iluminação, transporte) e, principalmente, condenando partes consideráveis da população a viver em situação de permanente precariedade? Que cidade média ou grande de nosso país não é obrigada a transportar, cotidianamente, a maior parte da população para os locais em que se concentram os empregos e as oportunidades de consumo e de desenvolvimento humano, desperdiçando inutilmente energia e tempo?

Mas não reside apenas na regulamentação desse instrumento a importância do Estatuto da Cidade. Na verdade, pela primeira vez em nossa história temos uma regulação federal para a política urbana que se pratica no país, definindo uma concepção de intervenção no território. Isso se afasta da ficção tecnocrática dos velhos planos diretores de desenvolvimento integrado, que tudo prometiam, mas não possuíam instrumentos para realizar o modelo idealizado proposto. De acordo com as diretrizes expressas no estatuto, os planos diretores devem contar, necessariamente, com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos econômicos e sociais não apenas durante o processo de elaboração e votação, mas, sobretudo, na implementação e na gestão das decisões do plano.

Assim, mais do que um documento técnico, normalmente hermético ou genérico e distante dos conflitos reais que caracterizam a cidade, o plano é um espaço de debate dos cidadãos e de definição de opções, conscientes e negociadas, por uma estratégia de intervenção no território.

Ainda no campo da ampliação do espaço da cidadania no processo de tomada de decisões sobre o destino urbanístico da cidade, o Estatuto da Cidade prevê o "estudo do impacto de vizinhança" para empreendimentos que a lei municipal considere como promotores de mudanças significativas no perfil da região onde se instalar. Inclui a obrigatoriedade de controle direto, por representação da sociedade civil, das operações urbanas.



Estatuto da Cidade: novos instrumentos de controle do solo urbano.

Operações urbanas, de acordo com a lei, são definições específicas para uma certa área da cidade que se quer transformar. Prevêem um uso e uma ocupação distintos das regras gerais que incidem sobre a cidade e que podem ser implantadas com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados. O Estatuto da Cidade admite a possibilidade de que essas operações ocorram, mas exige que cada lei municipal que aprovar uma operação como essa deva incluir, obrigatoriamente, o programa e o projeto básicos para a área, o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação e o estudo de impacto de vizinhança.

Com essas medidas, procura-se evitar que as operações sejam somente "liberações" de índices construtivos para atender a interesses particulares ou a simples operações de valorização imobiliária que impliquem a expulsão de moradores

(*) **Raquel Rolnik**, urbanista, é professora e coordenadora do mestrado de urbanismo da PUC de Campinas e pesquisadora do Instituto Polis. Foi diretora de Planejamento na administração municipal de Luiza Erundina (89-92).

de baixa renda.

O estatuto, por meio da institucionalização do direito de superfície e da outorga onerosa do direito de construir, consagra a idéia do solo criado. A idéia é muito simples: se as potencialidades dos diferentes terrenos urbanos devem ser distintas em função da política urbana (áreas que, por causa da infra-estrutura instalada, devem ser adensadas, ou áreas que não podem ser intensamente ocupadas por apresentarem alto potencial de risco de desabamento ou alagamento, por exemplo), não é justo que os proprietários sejam penalizados ou beneficiados individualmente por essa condição, que independeu totalmente de sua ação sobre o terreno.

Assim separa-se um direito básico, que todos lotes urbanos devem possuir, dos potenciais definidos pela política urbana.

Muitas cidades no Brasil não esperaram o estatuto para aplicar com êxito essas inovações. Um movimento nacional pela reforma urbana, que desde a Constituinte vem lutando pela aprovação do estatuto, tem também atuado em nível local para romper o cinismo dominante na política urbana que se pratica no país, a qual reitera nos planos e nas leis uma regulação urbanística excludente.

O estatuto - esperamos que possa ser o mais brevemente possível sancionado pelo presidente e assumido pelos planos diretores nos municípios - abre uma oportunidade nova e desafiante para os cidadãos e os administradores locais: a oportunidade de intervir concretamente sobre o território, na perspectiva de construir cidades mais justas e belas. (Folha de São Paulo, 25/6/2001)

A fração ideal de terreno e sua forma de cálculo

Eng. Paulo Andres Costa*

Em artigo anterior - Divisão de áreas no condomínio especial - afirmei que tanto a Lei 4.591/64 quanto a NBR 12.721 ignoraram solenemente o problema do cálculo da fração ideal de terreno na questão do condomínio especial. A Lei faz referência à fração, obriga o incorporador a declará-la no momento do registro de incorporação, dá a ela a atribuição de ser, na ausência de determinação diferente em convenção, o referencial de peso nas decisões da vida comunitária, mas não a define. Esperava a Lei que a Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - tomasse para si esta responsabilidade? Se sim, tal não ocorreu: a NBR 12.721 sequer menciona o que é fração ideal de terreno.

Este silêncio sempre me trouxe um questionamento que é, no meu julgamento, ao mesmo tempo sério e pertinente: por que, em questão tão importante, silenciou o legislador?

Não poucos estudos fiz a respeito. Contudo, sempre encontrei o *leit motiv*: a Lei não disciplina o cálculo de tal fração. Diga-se em favor dos legisladores brasileiros que este não é um problema nacional; a legislação mexicana, no seu Código Civil Federal, Capítulo VI ("De la Copropiedad"), Art. 942, assim se pronuncia sobre o fracionamento:

"El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas porciones.

Se presumiran iguales, mientras no se prueba lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad."

Voltando ao âmbito nacional, a ausência de dispositivo legal sobre o tema não impede a constatação de que a definição é urgente e necessária. Na prática, as frações ideais de terreno, no registro de incorporação e na instituição de condomínio, são discriminadas como determina a Lei sem, no entanto, seguir uma uniformidade. Há critérios consagrados pelo uso ou, como diz Caio Mário Pereira da Silva, "a prática veio suprir a lacuna; o costume remediou a deficiência legal". (1)

A grande maioria das declarações de Fração Ideal de Terreno (FIT) feitas aos Cartórios de Registro de Imóveis e utilizadas para base da

Fotografia aérea de Paris, 1848

(*) O Eng. **Paulo Andres Costa** (andress@desbrava.com.br) é engenheiro civil formado pela Universidade Federal de Santa Maria, em 08/08/1988. Consultor do Sinduscon-Oeste de Santa Catarina (Economia e Estatística). Membro da Comissão de Estudos de Custo Unitário e Orçamento de Construção Civil -NBR 12.721/1999 – Cobracon - ABNT. Árbitro Permanente da Câmara de Mediação e Arbitragem (Incorporações Imobiliárias) de Chapecó – SC.

escritura de fracionamento do terreno toma como referência os coeficientes obtidos a partir das planilhas II ou IV do conjunto de cálculos proposto pela NBR 12.721. O ilustre advogado Marcelo Terra e o acadêmico de direito Rodrigo Cury Bicalho, em artigo publicado no Boletim do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB - (N° 162, novembro de 1990), dão a este critério a qualificação de objetivo, porque vindo de coeficiente dado pela relação entre a área de construção da unidade autônoma e a área de construção global. Marcelo Terra e Rodrigo Cury, no entanto, deixaram-se levar pela significação leiga, de senso comum, do termo "área de construção", desconhecendo que área de construção, para a norma da ABNT, não é sinônimo de área edificada ou real. Este conceito, na NBR 12.721, é relativo a uma área fictícia ajustada para representar em metros quadrados o custo de construção a partir do custo padronizado. A área de construção, segundo o normalizado, pode ser maior, igual ou menor que a área real edificada.

O critério obtido a partir dos coeficientes fornecidos pelos quadros de cálculos da NBR 12.721, portanto, é subjetivo e, por definição, origina-se da relação entre o custo da unidade autônoma e o custo global da edificação.

O autor do anteprojeto da Lei 4.591/64, Caio Mário Pereira da Silva, assim concebe a F. I. T.:

"Para o cálculo da fração, vários critérios poderão ser usados, reduzíveis, contudo, a dois: o da área e o do valor. Pelo nosso direito, o critério originariamente adotado era este último, uma vez que o Dec. N°. 5.481, ao referir-se à quota dos proprietários de apartamento, no custeio da conservação do edifício, alude explicitamente ao valor de sua propriedade." (2)

Assim, além do entendimento doutrinário de Caio Mário, temos hoje, na prática, uma "terceira via" representada pelos coeficientes vindos dos quadros da NBR 12.721.

Chegamos, desta forma, a um número maior de possibilidades de definição da F. I. T. - todas legais e com justificativas técnicas cabíveis, conforme o argumento defendido.

A primeira e mais utilizada é tomar como fração ideal de terreno os coeficientes gerados nos quadros da NBR 12.721. Se esta relação é válida para as incorporações em condomínio a preço de custo ou por administração, é questionável seu uso para as incorporações a preço fechado e prazo certo. Nas incorporações em condomínio a preço de custo ou por administração supõe-se uma paridade do *quantum* investido na construção, sendo o custo tomado como principal aferidor. Já nas incorporações a preço fechado e prazo certo o valor investido independe do custo e, portanto, a relação entre o preço pago e o custo nem sempre é constante. O incorporador, via de regra, estipula preços diferentes para unidades de mesmo custo. Ou, ainda, o preço do metro quadrado de construção no mesmo edifício não é único; há diferenças significativas que não são geradas em função direta do custo, mas de critérios tomados a partir de elementos da avaliação predial.

Já na instituição de condomínio, quando o imóvel edificado submete-se ao regime da Lei 4.591/64, o critério normativo é o menos indicado. Estando as unidades prontas, o custo de construção já não apresenta significação nas relações que terão a F. I. T. como base.

Referidos por Caio Mário Pereira da Silva, os dois outros critérios são: o da área edificada e o do valor. A proporcionalidade obtida pela simples relação entre a área da unidade autônoma e a área global edificada apresenta-se como um critério deficiente, pois é necessária uma homogeneidade das áreas construídas para que este cálculo seja representativo. Em casos - os mais comuns - de áreas de diversos usos e tipos, este critério gerará frações no mínimo discutíveis.

Resta, assim, o critério que eleva o valor da unidade a fator principal dentro da relação de proporcionalidade nos direitos às áreas de uso comum, terreno e demais instalações e equipamentos comuns. É um critério que se pode dizer perfeito, tanto no aspecto técnico quanto no campo jurídico. Ou como reforça J. Nascimento Franco e Nisske Gondo:

"(...) o critério mais justo, preconizado pela legislação moderna, é o do valor venal de cada uma das unidades autônomas em relação ao valor global do edifício, apurando-se desta forma a participação proporcional de cada uma delas no terreno, coisas e áreas de uso comum." (3)

Pelo aqui exposto conclui-se que, embora ainda se mantenha em uso aferir a Fração Ideal de Terreno a partir da área de construção ou do custo da construção, é na proporcionalidade dos valores das unidades autônomas em relação ao todo do edifício que são encontrados os fundamentos mais sólidos e justos para o cálculo da F.I.T. Enquanto área edificada e custo da construção não se mostram aferidores adequados a todas as situações, o valor das unidades autônomas apresenta a qualidade de servir até nos casos mais heterogêneos de construção.

A Lei 4.591/64 que tantas inovações trouxe à construção civil brasileira ainda aguarda sua complementação a respeito da Fração Ideal de Terreno. Um elemento de tamanha importância nas relações condominiais não pode ficar ao sabor de interpretações particulares... presumindo-se ser possível identificar, em cada caso, a interpretação utilizada.

Bibliografia consultada:

1. Pereira, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. Editora Forense. 9a Ed., Rio de Janeiro, 1995. P. 102
2. __ pág. 97
3. Franco, J. Nascimento & GONDO, Nisske; Incorporações Imobiliárias. Editora Revista dos Tribunais, 3a Ed., São Paulo, 1991. P. 56

Nota: Demais fontes citadas no corpo do artigo. Data ref.: 24/06/01

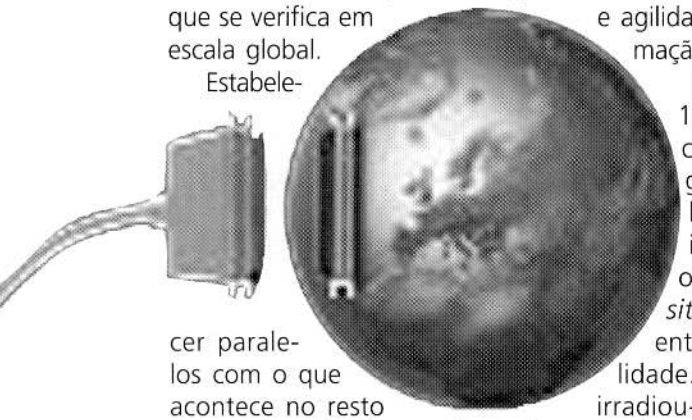
Quod nos est in retes non est in mundo...

Sérgio Jacomino*

No Boletim Eletrônico Irib-Anoreg-SP nº 330, de 28 de junho, reproduzimos notícias sobre registradores da Europa. Sobre registradores, assinaturas digitais e documentos eletrônicos. E mais: repercutimos notícias sobre o relacionamento institucional de registradores prediais e demais segmentos econômicos e sociais da Espanha.

Mas qual a razão de divulgação dessas notas entre nós? Que importância pode ter para as nossas atividades, para o nosso dia-a-dia?

Em primeiro lugar, é preciso reconhecer: nós não estamos sozinhos no universo... Nunca foi tão importante a procura de interlocução entre profissionais que apresentam notas tão coincidentes em suas atividades próprias. Além disso, estamos experimentando profundas transformações em nossas rotinas de trabalho, decorrência direta da avassaladora revolução tecnológica que se verifica em escala global.



Estabelecer paralelos com o que acontece no resto do mundo pode oferecer alguma luz para um debate que recém se instaurou entre nós e precariamente se mantém entre pares. Resistentes à idéia de renovação e transformação, temerosos das conseqüências dessa revolução tecnológica, os profissionais de notas e registro navegam em mar proceloso. Como as rotinas diárias dos serviços notariais e registrais brasileiros serão afetadas com a implementação de documentos eletrônicos e assinatura digital? Como esses profissionais enfrentarão o volumoso fluxo de transações que decorrerão inevitavelmente da circulação veloz de créditos cujos lastros são imobiliários? Seremos capazes de estabelecer parcerias na consecução dos objetivos de segurança jurídica e agilidade nas transações eletrônicas? Estaremos aptos para o diálogo com a sociedade civil organizada? Principalmente, seremos capazes de superar as históricas desconfianças que nutrimos em face de outros operadores jurídicos e econômicos?

A informação eletrônica nos serviços notariais e registrais brasileiros.

O Brasil começa a dar respostas consistentes, embora isoladas, à crescente demanda por segurança e agilidade na prestação de informação registral e notarial.

Em São Paulo, desde 1996, o primeiro *site* de cartórios na *Internet* (segundo a Folha de São Paulo) já oferecia serviços de informação *on line* a todos os usuários. Tratava-se do *site* www.registral.com.br, então sob minha responsabilidade. Posteriormente, a idéia irradiou-se para a Capital de São Paulo, com os serviços da Associação de Registradores Imobiliários da Cidade de São Paulo (www.arisp.com.br) , culminando na idéia do portal dos cartórios no Estado, experiência que pode ser conhecida em www.cartoriosp.com.br.

Esse *Portal dos Cartórios do Estado de São Paulo*, desenvolvido pela Anoreg-SP, é um marco na *Internet* (no segmento específico de cartórios). *Website* completo, contém elenco de todos os distritos, cidades e comarcas do Estado de São Paulo e seus respectivos serviços notariais ou registrais. A cada cartório foi destinada uma página com todas as informações necessárias - Registro de Imóveis, Registro Civil de Pessoas Naturais, Protesto de Títulos e Letras, Registro de Títulos e Documentos, Pessoas Jurídicas e Serviço Notarial.

A culminância dessa trajetória é o reconhecimento legal da informação registral eletrônica. Agora a nossa tabela de custas e emolumentos vem de regulamentar a cobrança de um novo serviço que pode ser prestado por meios eletrônicos. Na verdade, a informação pode ser prestada por qualquer *forma ou meio*, na dicção da lei, quando o interessado dispensar a certidão (item 11 da Tabela de Registro de Imóveis, acrescentado pelo art. 4º, da Lei nº 10.710, de 29 de dezembro de 2000, que introduziu os parágrafos 5º, 6º e 7º, ao art. 31 da Lei nº 4.476, de 20 de dezembro de 1984).

Criou-se, no âmbito dos registros imobiliários paulistas, uma informação de caráter registral, sem os efeitos formais e materiais da certidão de propriedade. Embora tal peça de informação padeça (ainda) do desfalque de importantes efeitos da publicidade registral, o fato é que esses dados, que podem ser obtidos em tempo real, têm a vocação de constituir-se em elemento valiosíssimo no tráfico jurídico imobiliário, alavancando negócios, promovendo conexões entre os vários operadores do mercado, transitando, com a velocidade desejável, informações vitais para a economia. Começamos a superar o histórico binômio tensivo entre segurança jurídica e velocidade das transações.

Mas a lei parece adiantar-se aos fatos concretos dos registros e no-

(*) Sérgio Jacomino é Registrador (5º RI, São Paulo-SP) e Coordenador Editorial do IRIB: jacomino@registral.com.br

tas brasileiros. Parece confirmar-se o que já observei alhures: o pouco interesse que se nota na categoria pode ser compreendido pelo fato de que os operadores de direito, de um modo geral — e os notários e registradores, de modo especial — reagem de forma alienada em face dos desafios que se põem à sua atividade, precisamente quando esses desafios requerem uma abordagem multidisciplinar. Ou quando o diálogo com outros segmentos se insinua como caminho possível para a superação de velhos paradigmas.

A Lei de Custas paulista é um primor. Com inteligência e sensibilidade, criou a escora legal para a prestação de informação registral e notarial eletrônica. Mas quantos tabeliães ou registradores poderiam disponibilizar esses dados *imediatamente*? Se mal pergunto: quantos saberão o que significa esse item perdido na tabela de custas?

Solipsismo profissional

Há ilhas de eficiência, é preciso sempre reconhecer. Em alguns cartórios o usuário pode, por exemplo, acessar o *site* do serviço registral e obter as mais variadas informações *on line*: tramitação de títulos, acesso a índices pessoal e real, cálculo de custas e emolumentos, informações gerais e até a visualização da própria matrícula. É o caso do Segundo Registrador Imobiliário de Santos (www.srisantos.com.br) e Presidente da Anoreg-SP, Ary José de Lima. Há muito tempo este cartório já presta excelentes serviços, antecedendo as experiências espanholas implementadas por Pau Pedron.

Mas, embora tenhamos exemplos vários de serviços eletrônicos, ainda assim temos que reconhecer que representam iniciativas isoladas, soluções parciais e portanto desregradas.

A disponibilidade de dados por cartório, de forma isolada e desintegrada, sem mecanismos de controle do tráfico de dados, cria um efeito indesejável de atomização e fragmentação do sistema, cujo resultado é uma verdadeira algaravia. Por disfuncional, essa oferta de dados, longe de ser uma solução inteligente, pode vir a ser um grande problema para o usuário ou consulente.

Como se vê, é necessário que se conceba uma progressiva integração de todos os serviços notariais e registrais do país numa mesma rede de informações, propiciando a redução dos procedimentos diversificados e contraditórios de rotinas a um padrão tecnológico uno e confiável.

Quem ganha? Quem perde?

A sociedade está impondo aos serviços notariais e registrais brasileiros - como aos serviços análogos da Europa - maior rapidez e segurança nas transações. Os negócios tendem a formalizar-se segundo padrões que a tecnologia pouco a pouco vai conformando.

Merece destaque o fato de que os registradores, no mundo todo, abrem-se para novas perspectivas. Prova-o o exitoso evento de Guarujá (SP), em que os notários e registradores paulistas estabeleceram intercâmbio com seus pares da Espanha, Portugal, Itália e Alemanha. Esses profissionais pouco a pouco integram-se com outros operadores econômicos e jurídicos, celebram acordos e convênios técnicos para amplificar a eficácia da publicidade registral, tornando a cognoscibilidade dos registros um fato também para os novos meios de comunicação eletrônica.

Os registradores e notários brasileiros vão descobrindo que o mercado não reconhece as travas anacrônicas que se antepõem à sua plena expansão. Vê-se claramente que no jogo democrático o mercado é sensível unicamente à composição de forças que se instaura na moderna sociedade contemporânea, decorrente da natural e contínua confrontação de interesses.

Neste cenário, como ficam os cartórios? Nesta nova ordem mundial, representam exatamente o quê? Será suficiente prover o mercado tão-somente de segurança jurídica, descurando de agilidade e rapidez? Serão os notários e registradores brasileiros capazes de enfrentar o desafio de romper o solipsismo secular, abrindo-se à riqueza das demandas sociais?

Enfim, *quod non est in retes non est in mundo...*

Totalitarismo Digital

Prof. Pedro Antonio Dourado Rezende*

Quem se der ao trabalho de ler a medida provisória nº 2.200, de 28 de junho de 2001, (www.irib.org.br), pode se engajar no desafio de interpretá-la. Ofereço aqui alguns subsídios, mas alertando antes: preparem-se para um susto inquietante.

O Cepesc, órgão de segurança das comunicações do poder executivo, braço computacional do antigo SNI, que já regula a parte oculta do funcionamento das urnas eletrônicas, vai agora regular também os métodos digitais de representação da vontade humana, em nosso país. Para termos uma idéia do que isto significa, podemos ponderar sobre suas possíveis ações na urna eletrônica. Disto trata o artigo "A lanterna de Diógenes", em http://www.cic.unb.br/docentes/pedro/segdadtop.htm.

(*) Prof. Pedro Antonio Dourado de Rezende, Departamento de Ciência da Computação Universidade de Brasília, 29/06/01.

Estes métodos digitais de representação de nossas intenções estão nos sendo oferecidos como se fossem maravilhas tecnológicas, mágicas para se atingir a eficiência nas práticas sociais modernas. Mas, como no caso das eleições, serão na verdade apenas caixas pretas opacas, destinadas a intermediar a representação de nossas supostas decisões, em nossas indispensáveis interações com o mundo civilizado de hoje. Como as de circular moeda, de pagar impostos, de firmar contratos, etc. E nos regimes de governo cuja forma em papel seja a democracia, o de votar em eleições.

Mas quem será o dono e o mago dessas caixas pretas? No caso das que irão produzir assinaturas, donos e magos não são diretamente nomeados nesta MP, mas apontados. Veja, por exemplo, o que diz sobre seus intermediadores – as entidades certificadoras – em seu artigo 8: "às entidades autorizadas a emitir certificados digitais vinculando determinado código criptográfico ao respectivo titular, compete emitir, expedir, distribuir, revogar e gerenciar os certificados e as correspondentes chaves criptográficas".

Precisamos ler com atenção esta atribuição. A de "expedir, distribuir, revogar e gerenciar os certificados e as correspondentes chaves criptográficas". Quais são essas chaves que correspondem ao certificado? O termo certificado digital surgiu com a criptografia assimétrica, embora não seja dela exclusiva. A criptografia assimétrica é um conceito que recorta o universo das tecnologias digitais, separando aquelas que, na sua capacidade autenticatória, ofereçam ao identificado a possibilidade de controlar a dificuldade de forja desta identificação. Funcionam por meio do uso de pares de chaves tituladas, que, nesta capacidade, ganharam o nome de mecanismos de assinatura digital.

Neles, uma das chaves do par é usada para lavrar marcas pessoais únicas em documentos eletrônicos – as assinaturas digitais, e a outra usada para verificar a autenticidade dessas marcas. A chave que verifica uma tal lavra, ao fazê-lo, identifica o assinante como autor do documento e titular deste par de chaves, junto com a integridade da lavra deste documento.

Os mecanismos que a ciência classifica como de assinatura digital, recebem esta classificação por oferecerem ao assinante a possibilidade de controlar a dificuldade da forja indetectável das assinaturas que propicia. Através da função de custo computacional para se obter a chave de lavra a partir da chave de verificação. Esta dificuldade é que permite se vincular a identificação do assinante à representação de sua vontade. Mas esta lógica vinculante só se sustenta sob a hipótese de que o titular é o único a conhecer a chave do par usada para lavrar assinaturas.

Contudo, esta medida provisória nada fala dos mecanismos que irão substituir as assinaturas de punho, ou das garantias que as implementações de tais mecanismos devam oferecer aos titulares das chaves. Mesmo que restrinja, através do emprego de termos como "certificado digital", esses mecanismos aos de assinatura digital, isso nada garante. As implementações destes mecanismos, que venham a ser escolhidas ou impostas, podem violar a premissa do conhecimento único da chave de lavra pelo seu titular. Principalmente se a implementação for opaca, pois em código fechado a violação pode ser imperceptível e indetectável.

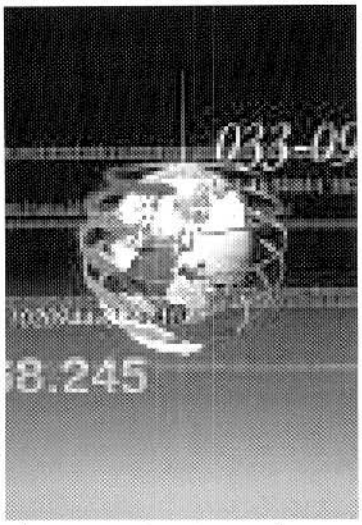
A MP nada fala do direito do cidadão escolher implementações de sua confiança para representá-lo. Agride este direito, pois se restringe a nomear um conselho de burocratas e políticos, dominado pelo poder executivo e assessorado por seu órgão de segurança, que irá determinar quais métodos os cidadãos e pessoas jurídicas deverão usar, para representar suas vontades perante os agora ubíquos computadores, na esfera digital do Estado e da Lei. Para a supressão deste direito, basta que este conselho aceite e escolha um nome novo de método, dado pelo produtor de uma implementação desconhecida e opaca.

Contra este direito pode-se argumentar que uma implementação de método autenticatório digital é um *software*, e não um advogado. Mas um tal *software* dá curso a intenções e inteligências de programadores, assim como uma ação judicial dá curso às de operadores do direito, cujos efeitos legais esta MP decreta equivalentes. O cidadão, ou um ente jurídico qualquer, não pode fugir da submissão ao Estado e à Lei. No mundo civilizado ele nasce submisso a ambos, fato que inspirou os princípios de equilíbrio nos direitos humanos e civis, nas tradições jurídicas modernas. Mas esta MP estabelece meios para que esta submissão seja representada sem nenhum critério de confiabilidade ou salvaguarda para ele, desprezando tais princípios.

Pelo contrário, pois sobre ele descarrega apenas riscos. Esta MP está a decretar que o cidadão precisa, doravante, confiar sua capacidade de representar sua própria vontade, perante a Lei e o Estado, a estas misteriosas entidades que, como diz em seu artigo 10, podem ser terceirizadas a empresas particulares. Por quais critérios se daria esta outorga de poder, nada é dito. Dito está que estas empresas venderão controle como se controle fosse confiança, como se o verbo confiar fosse intransitivo. E com amparo legal para o exercício do monopólio desta venda, como se confiança fosse mercadoria controlada pelo Estado.

Está, assim, dada a largada para

uma corrida pela instalação do totalitarismo digital, que marca o começo do fim da liberdade humana. Instrumentos para instituí-la acabam de ser postos a viger, com esta lei. E se não forem implodidos a tempo, criarão fatos consumados difíceis de serem revertidos, na forma de infra-estruturas comunicativas para o exercício do totalitarismo do poder econômico, vestido com a pele do estado democrático, dele esfolado. E o que teria o Estado a ganhar, em troca deste esfolamento?



Além das habituais benesses aos que estejam de plantão para operar esta brutalizante simbiose, de cuja dor moral sente-se refém o eleitor, o estado se dá o prêmio da possibilidade da espionagem ubíqua, e o poder da forja irrefutável de provas documentais que queira eventualmente produzir. Ou destruir. Um processo de investigação de desvio de verbas poderá, por exemplo, ao invés de desaparecido, ganhar o inatacável rótulo de conspiração ou perjúrio, por se calcar em documentos que, de repente, nunca foram autênticos. E os corruptos incorrigíveis ganham um mecanismo indevassável para canalizar suas atividades. Toda a burocracia da sociedade é convidada a se transformar em um imenso painel eletrônico do Senado. Como em Orwell.

Este prêmio o Estado recebe na forma de monopólio do conhecimento e de acesso à engenharia interna dessas caixas pretas opacas. Se o cidadão aceita a opacidade da urna eletrônica, qualquer que seja o pretexto, certamente aceitará a de outras caixas pretas que irão representar sua vontade. Basta que o Estado e seus avarentos exploradores continuem a bombardeá-lo com a "informação" de que tais caixas pretas são confiáveis. Para quem e contra o que são confiáveis, no entanto, não lhe é dado perguntar.

Quem sentir medo, ou julgar paranóicas estas ponderações, pode-se perguntar coisas mais amenas: Seremos mesmo obrigados a substituir nossa assinatura de punho em papel, por bits cuspidos de uma caixa preta opaca? Esta medida provisória estaria mesmo nos impondo, ou apenas nos facultando, esta confiança decretada? Teríamos mesmo que confiar, dessa forma imposta, em entidades sem tradição, sem face, sem passado, sem lastros de responsabilização social, cujas cifras de valor de mercado são sua única referência, oferecida como se fosse fio de bigode? Para que nossa vontade seja somente através delas publicamente reconhecida?

As duas primeiras perguntas têm respostas técnicas e óbvias. Custo e risco para o Estado, fazem dessas obrigatoriedades uma questão de tempo. Já aconteceu com o seu voto, e amanhã acontecerá também com a sua carteira, seu talão de cheques, e seus documentos e registros em cartório. Para a última pergunta a resposta é sim, àqueles que não fizerem "acordos" com este novo poder digital, como diz esta MP.

Seu artigo 11 diz: "É vedada a certificação de nível diverso do imediatamente subseqüente ao da autoridade certificadora, exceto nos casos de acordos de certificação lateral ou cruzada previamente aprovados pelo Comitê Gestor da ICP-Brasil." Mas em que sentido nos foi vedada a certificação particular – prática jurídica comum no direito comercial – fora desses acordos com a nova hierarquia do poder digital? Certamente não no sentido prático, do funcionamento dos programas que implementam mecanismos de assinatura digital.

Pois há hoje *softwares* disponíveis e em uso, nos quais a geração do par de chaves para assinatura digital e os documentos que lavram, incluindo certificados usados e emitidos, estão sob controle do titular do par de chaves, dentro dos limites oferecidos pela lógica e pelo ambiente operacional desses *softwares*. A certificação comercial hoje em uso apenas dá título à chave pública assim gerada, como no caso em que titular e certificadora se comunicam através do protocolo SSL. O controle da geração do par de chaves é o primeiro requisito para a sustentação daquela hipótese vinculante, a da posse única da chave de lavra.

Como as chaves assimétricas só podem ser emitidas aos pares, esta MP subtrai do titular estes controles e os transfere, de direito e sem explicações, às Entidades Certificadoras. Inviabiliza de saída a premissa da posse única da chave de lavra, enquanto dá força de lei à sua pretensão de representar a vontade do titular. A violação desta essencial premissa ganhará o nome de "mecanismo de recuperação de chaves", enquanto se abre com isso a porta para a revogação da Lei Áurea, e para o corte do oxigênio que ainda inspira a vida democrática no nosso país. O pito que o presidente da república recebeu do presidente da OAB, em recente ocasião solene no Supremo Tribunal Federal, não foi entendido.

Aliás, parece que foi ouvido não como advertência, mas como uma provocação insolente, a exigir uma demonstração de força à altura, cujo golpe agora recebemos. Aguardemos, portanto, para saber que tipos de "programas confiáveis" de computador nos serão impostos, e que tipos de "cartões inteligentes" terão a guarda e as conseqüências a nós cobradas. Ou o que será feito pelos legisladores eleitos pelos cidadãos, e os juízes que honram suas togas, nesta sinuca de bico em que o poder executivo colocou a sociedade a quem deveria servir. ■

Imóvel. Bem de família. Penhorabilidade - despesas condominiais.

O imóvel, bem de família, pode ser penhorado para o pagamento de despesas condominiais. Essa foi a conclusão unânime da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça. Na decisão, os ministros destacaram que o STJ já tem entendimento firmado autorizando esse tipo de penhora sobre bem de família.

O Condomínio do Edifício Barão de Itamaraty, no bairro Jardim América (SP), entrou com uma ação contra Celso Haffner, proprietário do apartamento 31 daquele prédio, para cobrar as taxas condominiais devidas pelo condômino. A ação foi acolhida e, para garantir o pagamento da dívida, o imóvel de Haffner foi penhorado.

Celso Haffner, por sua vez, entrou com um processo pedindo a anulação da penhora. De acordo com a ação, o apartamento não poderia ser penhorado por ser um bem de família, portanto, protegido pela Lei 8009/90. Ao analisar o pedido do condômino, o Juízo de primeiro grau suspendeu a penhora e solicitou que Haffner provasse que o apartamento era, realmente, um bem de família.

Inconformado com a decisão da primeira instância, o Condomínio do Barão de Itamaraty apelou ao Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. Segundo o condomínio, caso prevalecesse o entendimento do Juízo de primeiro grau de que o imóvel seria bem de família, se estaria "transferindo os ônus de manter o edifício para os demais comunheiros que deveriam ratear entre si a parte que caberia ao inadimplente, protegido pela cláusula de impenhorabilidade que lhe garantiria verdadeira imprimidade em termos de cumprimento de obrigação necessária para o bem estar comum".

O TAC-SP acolheu o pedido do condomínio pela penhora. De acordo com a decisão, o pagamento das despesas condominiais se trata de um dever, e não de uma dívida contraída. Por isso, o bem de família não pode ser considerado impenhorável nesse caso. Para o Tribunal, se não fosse possível a penhora do imóvel para o pagamento dos custos condominiais, "seria um verdadeiros caos, uma vez que poucos arcariam com as despesas e o prédio não teria condições financeiras para suportar suas necessidades básicas, como luz, água, elevador, etc.".

Tentando modificar a decisão de segundo grau, Haffner recorreu ao STJ. Ao julgar o recurso, o ministro Ari Pargendler manteve a decisão do Tribunal de São Paulo. O relator destacou o entendimento já firmado no STJ permitindo a penhora de imóvel considerado bem de família para o pagamento de despesas condominiais referentes ao próprio imóvel. Processo: RESP 160928 (Notícias do STJ , 1/6/01 - *Imóvel, bem de família, pode ser penhorado para pagar despesas condominiais*)

Contrato de c/v. Comprador pode pedir rescisão por descumprimento antecipado.

O comprador pode entrar com o pedido de desistência ou rescisão do contrato, caso alguma atitude ou acontecimento relacionado à empresa contratada indique que o acordo não será cumprido. Essa foi a conclusão unânime da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça. Os ministros confirmaram as decisões de primeiro e segundo grau rescindindo o contrato de compra de um imóvel entre Luciano Camillo de Souza e a Carvalho Hosken S/A Engenharia e Construções. Faltando pouco mais de um ano para a entrega do imóvel adquirido por Souza, a construção do empreendimento ainda não teria sido iniciada.

No mês de julho de 1996, o economista Luciano Camillo assinou um contrato com a Carvalho Hosken para a compra de um apartamento no Residencial Star Lake / Vega Lake, no Rio de Janeiro, com uma área maior que o bairro do Leblon. A entrega do imóvel, popularmente conhecimento como "Rio 2 – o maior centro de consumo e lazer da América Latina", estava prevista para novembro de 1999. Com o acordo de financiamento, o comprador passou a pagar as prestações assiduamente. Porém, em julho de 1998, Luciano Camillo constatou que a construção ainda não teria sido iniciada, além de ter conhecimento do processo de falência da empresa contratada para a obra, a Encol.

Temendo que o empreendimento ficasse "só no papel" e ainda a perda da quantia investida, o comprador entrou com um processo pedindo a rescisão do contrato ou a decretação do seu direito de desistir do acordo, com a devolução de R$ 24.011,86 (valores de julho de 1998), quantia já paga pelo imóvel. Na ação, Luciano Camillo alegou inadimplemento antecipado do contrato pela Carvalho Hosken pelo fato da empresa não ter nem iniciado a construção. "Até mesmo um leigo sabe que será impossível a suplicada efetuar a entrega do imóvel no prazo pactuado", destacou o comprador. Luciano Camillo também requereu o pagamento de uma indenização no valor de mil salários mínimos por perdas e danos.

O pedido do comprador foi acolhido pela primeira instância, sendo rejeitada, apenas, a indenização por perdas e danos. A sentença determinou à Carvalho Hosken a devolução de tudo já pago por Luciano Camillo, com a correção dos valores desde o vencimento de cada parcela. A decisão também anulou a cláusula do contrato prevendo a retenção de parte da quantia paga em favor da empresa devido à rescisão do acordo. A Carvalho Hosken apelou, mas o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a sentença. Com a decisão desfavorável, a empresa recorreu ao STJ.

"Quando a devedora da prestação futura toma atitude claramente contrária ao avençado, demonstrando firmemente que não cumprirá o contrato, pode a outra parte pleitear a sua extinção", destacou o ministro Ruy Rosado de Aguiar ao rejeitar o recurso da empresa. Com isso, a Quarta Turma manteve as decisões anteriores reconhecendo o direito de Luciano Camillo. Ruy Rosado lembrou julgamentos no mesmo sentido de seu voto, afirmando ser "possível o inadimplemento antes do tempo". Segundo o relator, o descumprimento antecipado "ocorrerá sempre que o devedor, beneficiado com um prazo, durante ele, pratique atos que, por força da natureza ou da lei, faça impossível o futuro cumprimento".

A respeito da quantia a ser devolvida ao comprador, o ministro também manteve o entendimento da sentença e do TJ-RJ. Para Ruy Rosado, a cláusula prevendo perda de parte dos valores pagos à construtora devido a rescisão do contrato não tem validade, principalmente no caso em discussão, "em que se está atribuindo à ré (construtora) a culpa pelo inadimplemento". Processo: RESP 309626 (Notícias do STJ, 18/6/01: *"Comprador pode pedir rescisão de contrato por seu descumprimento antecipado")*

Execução fiscal. Responsabilidade do sócio não alcança patrimônio do cônjuge. Súmula/STJ.

A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, especializada em direito público, aprovou duas súmulas, uma referente aos saldos das contas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e outra sobre execução fiscal. A de número 252 estabelece que "os saldos das contas do FGTS, pela legislação infraconstitucional, são corrigidos em 42,72% (IPC) quanto às perdas de janeiro de 1989 e 44,8% (IPC) quanto às de abril de 1990, acolhidos pelo STJ os índices de 18,02% (LBC) quanto às perdas de junho de 1987, de 5,38% (BTN) para maio de 1990 e 7% (TR) para fevereiro de 1991, de acordo com entendimento do STF (RE 226.855-7-RS)".

A Súmula 251 tem o seguinte enunciado: "a meação só responde pelo ato ilícito quando o credor, na execução fiscal, provar que o enriquecimento dele resultante aproveitou ao casal". Essa súmula tem como um dos precedentes o recurso especial 44.399, interposto por contribuinte contra a Fazenda do Estado de São Paulo. No julgamento da ação, o STJ decidiu que "a responsabilidade do sócio-gerente, por dívida fiscal da pessoa jurídica, decorrente de ato ilícito, não alcança, em regra, o patrimônio de seu cônjuge." Se o ato ilícito resultar no enriquecimento do patrimônio familiar, caberá ao Estado provar o locupletamento, para se beneficiar da exceção prevista no Código Civil. De acordo com o artigo 246 do Código Civil, o produto do trabalho da mulher que exerce profissão lucrativa e os bens adquiridos com o cônjuge constituem bens reservados, dos quais poderá dispor livremente, salvo se o pacto nupcial estabelecer o contrário.

As duas súmulas aprovadas pela Primeira Seção orientarão os futuros julgamentos de ações relativas à correção dos saldos do FGTS e de ações de execução nas quais se o comprometimento do patrimônio do cônjuge no pagamento de dívida fiscal *(sic)*. Para ser aprovado como súmula, determinado assunto deve ser discutido e aprovado pela maioria dos ministros integrantes da Seção por pelo menos duas vezes, ou apenas uma vez, se a decisão for unânime. (Notícias do STJ, 19/6/01. *Primeira Seção do STJ aprova súmulas para FGTS e execução fiscal)*

Estatuto da cidade aprovado pelo Senado Federal.

O Plenário do Senado aprovou ontem (18/6/01), por unanimidade, o Estatuto da Cidade, estabelecendo diretrizes gerais de política urbana. De autoria do senador já falecido Pompeu de Sousa, o projeto de lei, aprovado inicialmente em 1990, tramitou na Câmara dos Deputados durante dez anos e foi aprovado no ano passado, em forma de substitutivo. A matéria irá à sanção presidencial.

O senador Mauro Miranda (PMDB-GO), relator do substitutivo no Senado, ressaltou que o estatuto coloca à disposição dos prefeitos grande número de ferramentas para a gestão urbana, possibilitando que o poder público possa reduzir o abismo das desigualdades sociais. O combate à ociosidade da terra urbana e à especulação imobiliária, a gestão participativa, o respeito às possibilidades ambientais e a

parceria com a iniciativa privada podem proporcionar a melhoria das condições de vida dos habitantes das cidades, destacou.

Para Mauro Miranda, o estatuto funcionará como uma espécie de "lei de responsabilidade social", proporcionando os recursos operacionais e as diretrizes de desenvolvimento urbano que os dirigentes municipais precisam para enfrentar o desafio de organizar as cidades, da mesma forma que a Lei de Responsabilidade Fiscal impõe regras orçamentárias visando ao equilíbrio fiscal nos municípios.

A senadora Heloísa Helena (PT-AL) saudou as entidades da sociedade civil organizada que tanto lutaram pela aprovação desse diploma legal. Segundo o senador Iris Rezende (PMDB-GO), o projeto vem atender à preocupação internacional com a qualidade de vida das pessoas, diante da incerteza e angústia de cidadãos e governantes com o crescimento desordenado das cidades e, principalmente, das metrópoles.

O senador Juvêncio da Fonseca (PMDB-MS) afirmou que a proposta virá ao encontro de uma nova geração de políticos preocupados com a gestão municipal e com a defesa da função social da cidade. "É preciso lembrar os gregos: eles acreditavam que, para garantir o espírito belo das pessoas, a cidade deveria ser bela", disse.

Para o senador Tião Viana (PT-AC), a aprovação do substitutivo representa a conquista de um espaço a mais na busca pela qualidade de vida daqueles que vivem nas cidades. Segundo o senador Paulo Hartung (PPS-ES), o governo federal nunca deu a devida atenção à problemática urbana. "É preciso reconhecer que, no Brasil, a miséria é urbana, portanto atender às cidades é cuidar da maior parte dos brasileiros".

Para o senador José Fogaça (PMDB-RS), é motivo de alegria conseguir vencer a letargia que a Câmara dedica aos assuntos que se originam do Senado e ver esse projeto voltar à Casa, para sua aprovação definitiva. A senadora Emilia Fernandes (PT-RS) disse que o projeto é fundamental para a qualidade de vida dos 80% dos brasileiros que vivem nas cidades, tanto nos bairros nobres quanto na periferia.

Os senadores Nova da Costa (PMDB-AP), Waldeck Ornélas (PFL-BA), Roberto Saturnino (PSB-RJ), Ramez Tebet (PMDB-MS), Nabor Júnior (PMDB-AC), Lindberg Cury (PFL-DF), Ney Suassuna (PMDB-PB), Alberto Silva (PMDB-PI), Osmar Dias (PSDB-PR) e Lúdio Coelho (PSDB-MS) aplaudiram a aprovação, ainda que tardia, do estatuto e reverenciaram a memória de Pompeu de Sousa.

Os senadores Luiz Otávio (sem partido-PA), Lauro Campos (sem partido-DF), José Alencar (PMDB-MG), Ricardo Santos (PSDB-ES) e Ademir Andrade (PSB-PA) manifestaram sua esperança de que o estatuto possa reverter o abandono a que foram relegadas as cidades nos últimos anos.

Voz discordante, o senador Roberto Requião (PMDB-PR) manifestou seu ceticismo diante do estatuto, que classificou de "projeto idealista, meramente físico, que não reúne condições para cuidar do social". Mesmo assim, declarou que votaria pela aprovação da matéria.

Estatuto facilita combate à especulação.

O Estatuto da Cidade prevê mecanismos que evitam a retenção especulativa do imóvel urbano. Pelo projeto, leis municipais poderão determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Os proprietários serão notificados pelas prefeituras e disporão de um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de construção, e de dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Caso o proprietário não cumpra os prazos, durante cinco anos a sua propriedade será taxada com IPTU progressivo. Decorridos cinco anos da cobrança de IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município poderá desapropriar o imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, a exemplo do que ocorre para fins de reforma agrária.

O projeto prevê também a usucapião especial coletiva de imóvel urbano, o que pode facilitar a regularização fundiária de áreas urbanas de difícil individualização, como as favelas. Inova ao permitir que imóveis públicos ocupados há mais de cinco anos sem oposição tenham a posse regularizada e assegura preferência ao poder público na aquisição de imóvel urbano sempre que a administração necessitar de áreas para regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, entre outras finalidades de interesse social ou de utilidade pública.

Os instrumentos propostos pelo Estatuto da Cidade para a implementação da política urbana são os planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e desenvolvimento econômico e social, os planejamentos das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, planejamento municipal (incluído o plano diretor), institutos tributários, financeiros, jurídicos e políticos e estudos prévios de impacto ambiental e impacto de vizinhança.

Projeto aprovado pelo Plenário diz respeito a 80% da população brasileira

O Estatuto da Cidade é um projeto que diz respeito diretamente a 80% da população brasileira, já que quatro em cada cinco brasileiros moram hoje em cidades e enfrentam problemas relativos à precariedade do sistema de transportes e dos serviços de saneamento e energia elétrica, ao crescimento dos índices de violência, à escassez de moradias, ao desemprego e a outros fatores de desqualificação da vida urbana. Esse dado, constante do parecer oferecido pelo senador Mauro Miranda (PMDB-GO) na Comissão de Assuntos Sociais, indica a importância do texto aprovado ontem pelo Plenário do Senado.

Apresentado em 1989 pelo então senador Pompeu de Sousa para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição, o Estatuto da Cidade permite o crescimento mais ordenado das cidades brasileiras e contém instrumentos que podem ser utilizados pelos prefeitos na medida das necessidades e características de cada localidade. Como destacou Mauro Miranda, a administração pública municipal encontra-se desprovida não apenas de recursos financeiros, mas também de instrumentos legais capazes de abrigar as ações reclamadas pela população. Nesse sentido, disse, o projeto é "uma verdadeira caixa de ferramentas" no âmbito da política urbana.

Para Mauro Miranda, o Estatuto da Cidade tem como foco central a democratização do acesso a condições condignas de vida urbana – o que, em sua avaliação, "constitui um atalho para o projeto nacional de combate à pobreza". (Fonte: Senado Federal 19/06/01)

Nota: Veja o comentário da urbanista Raquel Rolnik em *Opinião*, pg. 118. O Estatuto da Cidade pode ser consultado em www.irib.org.br

Bem de família. Impenhorabilidade. Imóvel alugado.

O único imóvel destinado à moradia da família, cujo aluguel provê a residência em outra cidade devido à transferência por necessidade de emprego, não pode ser penhorado. O entendimento unânime é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, que manteve a decisão do Tribunal de Alçada do Paraná garantindo ao advogado Augusto Luiz Filipini e sua família a impenhorabilidade de sua casa.

Augusto Luiz Filipini entrou com um processo de embargos à execução (mecanismo de defesa do devedor para evitar a execução ou a penhora de um bem) por estar respondendo na Justiça a uma ação de execução movida por Alfredo Floriano Castilho, que busca receber R$ 72.760,00, uma dívida vencida em 1995. O advogado mudou-se com a família de Cascavel (PR) para Caxias do Sul (RS), onde alugou um apartamento. Com a sua transferência para outra cidade, alugou sua casa e com o dinheiro obtido paga o aluguel da atual residência, o que, segundo alega, prova que o imóvel de moradia de Cascavel continuou mantendo a sua destinação de bem de família, posto que sempre manteve esta característica de prover a sua moradia e de sua família. Filipini perdeu na primeira instância, mas a 7ª Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Paraná considerou que ele tinha razão. Com a sua vitória, Castilho recorreu ao STJ.

Para o credor, o intuito da Lei 8009 foi proteger o instituto da família para que ela não ficasse desabrigada, mas isso pressupõe que resida no imóvel. "Ora, a impenhorabilidade do bem de família se impõe quando não existem outros bens", afirma, cabendo ao devedor provar que é o único bem e que é destinado à residência familiar, que a seu ver não é o caso. Ele argumenta, ainda, que o domicílio de Augusto é em Flores da Cunha (RS) ou Caxias (RS), é lá que reside sua família, é lá o seu trabalho, jamais em Cascavel. "Ele se mudou para obter vencimento maior ao que tinha em Cascavel, o qual não era pequeno, pois alega ter amealhado outros bens em 15 anos, bens que deixou de citar, podendo ter outras residências".

O relator do recurso no STJ, ministro Ruy Rosado de Aguiar, entende que o imóvel destinado à residência da família que se desloca para outra cidade em razão do serviço do seu titular não perde a imunidade assegurada por lei. A propriedade desse bem é a garantia da casa própria, que não desaparece pela circunstancial transferência de domicílio em busca de novas oportunidades de trabalho. "Enquanto permanecer a locação da nova residência, até eventual aquisição de nova propriedade com a venda do primeiro imóvel, não me parece que este, embora alugado, tenha perdido a característica de bem de família", afirma. Com esse entendimento, a Turma manteve a decisão do tribunal paranaense. Processo: Resp 314142 (Notícias do STJ, 25/6/01. *STJ garante impenhorabilidade de bem de família que se encontra alugado*) ■

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.irib.org.br

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

ADIn. MP 1511 – Código Florestal. Alegação de violação do direito de propriedade. Reedição da MP. Perda do objeto.

Decisão.

1. O ilustre Subprocurador-Geral da República Dr. Flávio Giron, em parecer aprovado pelo Exmo. Sr. Procurador-geral da República, Dr. Geraldo Brindeiro, assim se manifestou:

"Ação direta de inconstitucionalidade. Ajuizamento em face da edição de medida provisória. Reiterada reedição do diploma impugnado. Inocorrência do necessário aditamento da petição inicial. Perda de objeto. Precedentes do Supremo Tribunal Federal. Parecer no sentido de ser julgada prejudicada a ação.

Trata-se de ação direta de inconstitucionalidade, com pedido de medida liminar, proposta pela Mesa Diretora da Assembléia Legislativa do Estado de Rondônia, objetivando a declaração de inconstitucionalidade da Medida Provisória nº 1.511, publicada no DOU de 26/7/96, e suas reedições, que dá nova redação ao artigo 44 da Lei nº 4.771 (Código Florestal) e dispõe sobre a proibição do incremento da conversão das áreas Florestais em agrícolas na Região Norte e na parte norte da região Centro-Oeste, cujo teor consta a fls. 27.

Alega a autora estar a Medida Provisória nº 1.511, de 25/7/96 e suas reedições, editadas pelo Excelentíssimo Senhor Presidente da República, "eivadas de inconstitucionalidade, a partir da falta de enquadramento nas hipóteses constitucionais, e chegando ao ponto de violentar direito de propriedade, promovendo uma verdadeira desapropriação, sem prévia e justa indenização e em moeda corrente, nos termos da Lei Maior, afora princípios consagrados no vigente sistema jurídico".

O colendo Supremo Tribunal Federal, por decisão majoritária, indeferiu a pedido de medida liminar, conforme ementa abaixo transcrita:

"Ementa. Direito constitucional e civil. Meio ambiente: Floresta amazônica. Código florestal. Áreas florestais. Áreas agrícolas. Direito de propriedade. Medida provisória: Urgência. Ação direta de inconstitucionalidade da medida provisória nº 1.511 de 22.8.1996, e de suas sucessivas reedições, que deram nova redação ao art. 44 da Lei nº 4.771/1995 (Código Florestal) e dispuseram sobre a proibição do incremento da conversão de áreas florestais em áreas agrícolas na região norte e na parte norte da região centro-oeste. Medida cautelar.

1. A jurisprudência do STF tem considerado na competência da Presidência da República e do Congresso Nacional a avaliação subjetiva da urgência da Medida Provisória.

2. É de se excetuar, apenas, a hipótese em que a falta de urgência possa ser constatada objetivamente. E, no caso, não há evidência objetiva da falta de urgência, sendo a relevância da Medida Provisória incontestável.

3. Embora válido o argumento de que MP não pode tratar de matéria submetida pela Constituição Federal a Lei Complementar, é de se considerar que, no caso, a Constituição Federal não exige Lei Complementar para alterações no Código Florestal, ao menos as concernentes à Floresta Amazônica.

4. Dispõe, com efeito, o § 4º do art. 225 da C.F.: "a floresta amazônica brasileira, a mata atlântica, a serra do mar, o pantanal Mato Grossense e a zona costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais."

5. A Lei, a que se refere o parágrafo, é a ordinária, já que não exige Lei Complementar. E matéria de Lei ordinária pode ser tratada em Medida Provisória, em face do que estabelece o art. 52 da C.F.

6. Embora não desprezíveis as alegações da inicial, concernentes a possível violação do direito de propriedade, sem prévia e justa indenização, é de se objetar, por outro lado, que a Constituição deu tratamento especial à Floresta Amazônica ao integrá-la no patrimônio nacional, e sua utilização se fará, na forma da Lei dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais.

7. Assim, a um primeiro exame, o texto da MP impugnada não parece afrontoso a esse § 4º do art. 225 da C.F., que regula, especificamente, a utilização da terra na Floresta Amazônica.

8. Os fundamentos jurídicos da ação estão, portanto, seriamente abalados (*fumus boni iuris*)

9. Ausente, por outro lado, o requisito do *periculum in mora*. É

que as informações da Presidência da República evidenciaram a necessidade e a urgência da MP. Ademais, perigo maior estaria no deferimento da cautelar, pois poderia tornar irreparáveis os danos ao meio ambiente e à Floresta Amazônica, que a M.P. visou a evitar.

10. Medida cautelar indeferida. Plenário: decisão por maioria de votos".

Apresentadas as informações pelo Excelentíssimo Senhor Presidente da República a fls. 157/106 e defendido o ato impugnado pelo Advogado-Geral da União a fls. 253/268, vieram os autos com vista a esta Procuradoria Geral da República para manifestar-se sobre o mérito.

A Medida Provisória nº 1.511, de 25/7/96, encontra-se em sua 53ª edição, sob o nº 1.956, compreendida sua vigência atual no período de 24/8/2000 a 22/9/2000. É entendimento consolidado que, no caso de ação direta proposta em virtude de medida provisória, a cada reedição do diploma impugnado, a petição inicial deve ser aditada para abarcar a nova Medida Provisória (ADIMC nº 6.665, Rel. Min. Moreira Alves).

Quando da propositura da presente ação, a autora juntou aos autos a MP nº 1511, MP nº 1511-1 e a MP nº 1511-2. Posteriormente, a petição inicial foi aditada às fls. 110/112, em face da reedição da MP nº 1511-3; contudo, o aditamento seguinte, que deveria ter ocorrido com início da vigência da nova reedição, somente foi efetuado às fls. 273, muito tempo depois de decorrido o período de vigência de trinta dias da Medida Provisória. Vale assinalar que o último aditamento da peça vestibular ocorreu às fls. 287/288, quando republicada a Medida Provisória impugnada, então sob o nº 1885-42 e datada de 22/10/99.

Logo, ante a ausência dos devidos aditamentos da petição inicial o objeto da presente ação direta restringe-se à Medida Provisória nº 1511-3 que não mais existe no ordenamento jurídico, ou seja, a presente ação direta se encontra sem objeto, haja vista a inexistência de aditamento que abrangesse a nova medida provisória como objeto da petição inicial, prosseguindo a ação contra a medida provisória reeditada, isto é, continuando o processo instaurado contra a edição original da Medida Provisória.

Neste sentido, o colendo Supremo Tribunal Federal tem-se pronunciado reiteradamente, como no precedente citado a seguir:

"Ementa. Constitucional. Ação direta de inconstitucionalidade. Medidas provisórias reeditadas: não aditamento da inicial: não conhecimento da ação.

1- Ação direta de inconstitucionalidade: medidas provisórias reeditadas: não aditamento da inicial relativamente às medidas provisórias reeditadas: não conhecimento da ação, dado que o seu objeto ficou restrito à norma que não mais existe no ordenamento jurídico brasileiro". (AGRADI nº 1387/DF, Rel. Min. Carlos Velloso).

Isto exposto, opina o Ministério Público Federal, por seu órgão, no sentido de julgar-se prejudicada a presente ação, em face da perda de seu objeto."

2. Acolhendo esse parecer, julgo prejudicada a ação direta de inconstitucionalidade.

Brasília 20/12/2000. Ministro Sydney Sanches, Relator. (Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 1.516-8; DJU 9/2/2001; pg. 42)

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Regularização de loteamento.

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

"Ação Civil Pública. Realização de obras de infra-estrutura, regularização do loteamento e outorga de escrituras. Impossibilidade de o Poder Judiciário substituir a administração. Matéria financeira sujeita à previsão orçamentária. Outorga de escrituras. Inexistência de provas. Envolve interesses pessoais e disponíveis. Providos os recursos do réu e prejudicado o recurso do autor, com observação."

Nas razões de recurso especial, o recorrente sustenta ter o v. acórdão violado o art. 40 da Lei nº 6.766/79.

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 infraconstitucional supramencionado, tido como violado, não foi abordado, em nenhum momento, pelo v. acórdão hostilizado, nem tampouco foram providos os embargos de declaração objetivando suprir aquela omissão, incidindo, na espécie, as súmulas nºs 282 e 356 do pretório excelso.

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

Brasília 18/10/2000. Ministro Francisco Falcão, Relator. (Agravo de Instrumento nº 331.402/SP; DJU 30/10/2000; pg. 240)

Ação de anulação de escritura e demarcação. Sentença *extra petita*. Embargos de declaração.

Ementa. Processual civil. Embargos de declaração. Omissão não suprida pelo Tribunal.

I- Havendo discussão a respeito de questões suscitadas nas razões de apelação, impõe-se a manifestação do Tribunal *a quo*. Violação do art. 535 do CPC caracterizada.

II- Nulidade do acórdão proferido em sede de embargos de declaração, com determinação de que

outro seja proferido com a apreciação e decisão das questões suscitadas.

III- Recurso especial conhecido e provido.

Decisão. Jair Cremasco e outros interpuseram recurso especial pela letra "a" do permissivo constitucional contra acórdão assim ementado:

"Apelação civil. Reivindicatória c/c demarcação e anulação de escritura. Admissibilidade de cumulação dos pedidos. Imóvel situado no Município da Serra. Comprovação. Não ocorrência de prescrição extintiva do direito dos autores. Impossibilidade de adjudicação. Sentença correta. Recurso improvido.

A partir da escritura lavrada em 1952, constata-se que o imóvel situa-se no lugar denominado "Queimado", localizado no Município de Serra.

Quanto à individuação da área reivindicada está a mesma determinada e definida comportando o imóvel a terça parte de uma área que mede 7.846.080 metros quadrados, e que caracteriza uma admensuração de 54 alqueires, mais ou menos, ou seja, 2.615.36 metros quadrados.

Quanto à prescrição dos direitos dos apelados, estabelece o artigo 169, I, do CC, que não ocorre a prescrição contra os incapazes de que trata o artigo 5º, isto é, as menores de 16 anos, que é o caso dos autores nascidos entre 1943 e 1949, portanto, incapazes até 1965. Como as ações pessoais prescrevem em 20 anos, a prescrição extintiva do direito dos autores de reivindicarem a propriedade somente ocorreria em 1985.

Evidenciada a fraude contra transição familiar fazendo-se constar 726 hectares onde deveria estar 'uma parte'.

Inexistência de prova da venda a Manoel Ferraz Coutinho, da propriedade reivindicada pelos autores, a qual continua registrada no RGI em nome de José Furtado Neto (pai dos autores) cujo registro está averbado em nome dos autores, não podendo, assim, o ex-testamenteiro e ex-inventariante, Manoel Ferraz Coutinho, ter adjudicado em favor de outrem. Assim, correta a sentença singular"

Houve oposição de embargos de declaração, sob a alegação de julgamento *extra petita* da sentença de primeiro grau, uma vez que a ação foi de anulação da escritura e demarcação, e a sentença determinou a divisão "nunca pedida e nem perseguida". Salientaram que tal questão foi destacada no recurso de apelação, não sendo, contudo, apreciada pelo acórdão embargado. Argumentaram, ainda, que o acórdão foi omisso quanto à natureza jurídica do usucapião, usado como instrumento de defesa, se ordinário ou extraordinário. Os embargos foram rejeitados com a seguinte ementa:

"Embargos de declaração em embargos de declaração em apelação cível. Reexame de matéria já apreciada. Rediscussão da causa. Impossibilidade. Inconformismo com o teor decisório. Inexistência de omissão, obscuridade ou contradição. Recurso improvido.

Os presentes embargos visam decisão oposta à que se proferiu no acórdão embargado, o que se torna inadmissível, eis que o acórdão embargado apreciou todas as matérias colocadas em discussão pelo apelante/embargante em suas razões recursais. Assim, incabíveis os presentes embargos."

Daí o recurso especial, no qual alegam negativa de vigência ao disposto nos arts. 535, inciso II, e 460, do Código de Processo Civil. Oferecidas as contra-razões, foi o recurso admitido.

Nesta instância, manifestou-se a douta Subprocuradoria-Geral da República pelo conhecimento e provimento do recurso em parecer que traz esta ementa:

"Recurso especial com fulcro no artigo 105, III, letra "a" da Carta Magna. Ação reivindicatória cumulada com demarcatória. Embargos de declaração. Reivindicatória c/c demarcação e anulação de escritura. Admissibilidade de cumulação dos pedidos. Imóvel situado no Município da Serra. Comprovação. Não ocorrência de prescrição extintiva do direito dos autores. Conhecimento e provimento do recurso".

Conforme se verifica das razões de apelação, os recorrentes alegaram a existência de julgamento *extra petita*, nos seguintes termos:

"É certo que os recorridos reclamaram, cumulativamente, a demarcação da área reivindicada, mas tal pedido não foi atendido pela r. sentença impugnada que, excedendo-se, mandou proceder à divisão, nunca pedida e nem perseguida". Insurgiram-se, também, quanto ao indeferimento da prescrição, *verbis:*

"... impõe-se, ainda, a invocação da prescrição aquisitiva, eis que, somada à dos antecessores (C. Civil, art. 496), a posse dos apelantes vem sendo exercida mansa e pacificamente, *cum animus domino*, por mais de cinqüenta anos".

Realmente, o acórdão deixou de se pronunciar sobre as questões levantadas pelos recorrentes, o que caracteriza omissão a justificar o manejo de embargos declaratórios. De tal sorte, os embargos opostos pelos recorrentes devem ser examinados, a fim de que se dê cumprimento ao art. 535, II, do Código de Processo Civil. Nesse contexto, impõe-se, pois, a anulação do acórdão recorrido a fim de que outro seja proferido com o suprimento das questões apontadas. Tal medida encontra apoio na jurisprudência desta Corte, da qual os seguintes precedentes são exemplos:

"Processual civil. Embargos de declaração. Omissão não suprida pelo Tribunal.

I- Havendo discussão a respeito da condenação em honorários advocatícios, suscitada em apelação e contra-razões, impõe-se a manifestação do Tribunal sobre a questão, sob pena de violação do art. 535 do CPC.

II- Não sendo suprida a omissão apontada em embargos declaratórios, caracteriza violação do art. 538 do CPC, a imposição de multa ao

os- compradores.

2. Há de se prestigiar o terceiro possuidor e adquirente de boa-fé quando a penhora recair sobre o imóvel objeto de execução não mais pertencente ao devedor, uma vez que houve a transferência, embora sem o rigor formal exigido". (Resp 173417/MG, 1ª Turma, rel. em. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 29/9/97).

Isso posto, nego provimento ao agravo.

Brasília 24/11/2000. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator. (Agravo de Instrumento nº 335.855/RS; DJU 4/12/2000; pg. 589)

Compromisso de c/v. Rescisão contratual. Cláusulas abusivas. Devolução das parcelas pagas.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento de decisão denegatória de recurso especial, alínea "a", interposto contra acórdão da eg. Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, no qual se alega contrariedade ao art. 53 do CDC.

O acórdão possui a seguinte ementa:

"Compromisso de compra e venda. Resolução contratual. Invalidade de cláusulas contratuais abusivas. Cabimento de devolução das parcelas desembolsadas pelos promitentes-compradores, excluído percentual de 10% a título de indenização. Apelação improvida ".

O dispositivo legal apontado como violado não foi objeto de discussão pela eg. Câmara, sequer opostos embargos de declaração para suprir possível omissão (Súmulas 282 e 356/STF). Demais, não tem razão a recorrente quando afirma não ser possível ao devedor inadimplente pleitear a rescisão do contrato e obter a restituição das parcelas pagas.

Esta eg. Quarta Turma, em casos tais, tem admitido a resolução do contrato por iniciativa do devedor, mesmo estando ele inadimplente. Confira-se o voto por mim proferido no julgamento do REsp 109.331/SP de que fui relator, e do qual extraio o seguinte trecho: "O devedor inadimplente não tem, em princípio, o direito de pedir a resolução do contrato. Porém, se surgir fato superveniente, suficientemente forte para justificar aquele inadimplemento, a parte que sofreu o efeito dessa alteração objetiva da base em que foi celebrado o negócio pode vir a juízo para provocar a extinção do contrato. Aceita essa premissa, a jurisprudência tem reconhecido como fato suficiente para a resolução a posterior impossibilidade de cumprir o contrato, por efeito da desvalorização da moeda e da implantação de planos econômicos e critérios de atualização das dívidas que desequilibram o orçamento do devedor e o impedem de continuar cumprindo o contrato. Nessa circunstância, pode o devedor tomar a iniciativa da propositura da ação de rescisão."

No que concerne à possibilidade de restituição das parcelas pagas ao devedor inadimplente, cito, do mesmo precedente, a seguinte passagem: "É por isso que esta 4ª Turma, seja aplicando o artigo 53 do Codecon para os contratos posteriores à sua vigência, seja o disposto no art. 924 do CCivil, para os mais antigos, tem reconhecido o direito de o promissário comprador receber parte do que despendeu na execução do contrato desfeito ficando a promitente vendedora com o suficiente para cobertura das despesas que teve com o contrato, se mais não ficou discutido e demonstrado nos autos." Nesse mesmo sentido, vide os REsp' s 132903/SP, 4ª Turma, de minha relatoria, DJ 19.12.97, e 115671/RS, 3ª Turma. rel. em. Min. Waldemar Zveiter, DJ 2.10.2000.

Isso posto, nego provimento ao agravo.

Brasília 24/11/2000.Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator. (Agravo de Instrumento nº 335.882/RS; DJU 4/12/2000; pg. 589)

Penhora. Constrição judicial posterior ao contrato de c/v. Boa-fé do adquirente.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento de decisão denegatória de recurso especial, alíneas "a" e "c", interposto contra acórdão da eg. Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Mato Grosso, no qual se alega negativa de vigência ao art. 530, I, do CC, além de divergência jurisprudencial.

O acórdão está assim ementado:

"Apelação cível. Penhora. Embargos de terceiro. Posse. Promessa de compra e venda. Possibilidade. Aplicação da Súmula nº 84 do STJ. O Colendo Superior Tribunal de Justiça, mitigando o rigor do entendimento jurisprudencial, tem admitido, na esteira de outros precedentes, a oposição de embargos de terceiro mesmo que o contrato de compra e venda não se encontre inscrito no Registro Imobiliário. Não há falar em fraude à execução quando por ocasião do compromisso particular de compra e venda não havia a constrição judicial do imóvel".

O dispositivo legal apontado como violado não foi apreciado pela eg. Câmara, sequer opostos embargos de declaração para suprir possível omissão (Súmulas 282 e 356/STF). A divergência jurisprudencial requer, para sua comprovação, o cotejo analítico entre os julgados confrontados, ônus do qual não se desincumbiu o recorrente.

Consta do acórdão que a dívida foi contraída posteriormente à alienação do imóvel. A posse dos adquirentes foi admitida como inequivocamente comprovada, não cabendo rever tal questão ante o óbice do reexame de provas (Súmulas 7/STJ). Nesse sentido, verifica-se que o v. aresto recorrido acompanha entendimento jurisprudencial deste STJ:

"1- Não há fraude à execução quando no momento do compromisso de particular não existia a constrição, merecendo ser protegido o direito pessoal dos promissários-compradores.

2. Há de se prestigiar o terceiro possuidor e adquirente de boa-fé quando a penhora recair sobre imóvel objeto de execução não mais pertencente ao devedor, uma vez que houve a transferência, embora sem o rigor formal exigido."(Resp 173417/MG, 1ª Turma, rel. em Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 29/9/97).

Diante do exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 22/11/2000. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, relator. (Agravo de Instrumento nº 335.959/MT; DJU 4/12/2000; pg. 590)

Execução trabalhista. Falência superveniente à penhora. Universalidade do juízo falimentar. Competência da Justiça Comum.

Despacho. Conflito positivo de competência estabelecido entre o Juízo de Direito do Foro Distrital de Nova Odessa – Americana/SP e o Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Americana/SP, havendo divergência sobre qual a Justiça competente para prosseguir no processamento da execução, relativa a crédito trabalhista, proposta por José Marisio Lima contra Indarma Artefatos de Madeira Ltda- Massa Falida.

Afirma o Juízo suscitante que o Juízo Trabalhista, suscitado, "decidiu que o juízo universal da falência não atinge a execução trabalhista quando iniciada antes da decretação da falência, negando a liberação dos bens penhorados para fins de efetiva arrecadação pelo síndico, nos autos do processo nº 1.538/98, em resposta ao pedido que lhe foi formulado por esse Juízo, ante o disposto no artigo 70, § 4º da Lei de Falências".

Decido. A matéria posta nos autos já está pacificada na 2ª Seção, sendo a competência, no presente caso, do Juízo Falimentar. Vejamos:

Conflito de competência. Execução trabalhista. Falência Superveniente da Empresa.

A execução trabalhista já não pode prosseguir, se decretada a quebra da empresa, ainda que a penhora tenha sido feita anteriormente, salvo se já aprazada a praça; realizada a praça no juízo trabalhista, a totalidade do preço deve ser transferida ao juízo falimentar. Conflito conhecido para declarar competente o MM. Juízo da 7ª Vara Cível de Osasco." (CC nº 19.468/SP, 2ª Seção, Relator o Ministro Ari Pargendler, DJ de 7/6/99)

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

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

- Execuções movidas contra uma terceira empresa, criada em decorrência de cisão parcial da falida, permanecem em trâmite perante a Justiça especializada." (CC nº 22.093/ES, 2ª Seção, Relator o Ministro Barros Monteiro, DJ de 29/11/99)

"Processual civil. Ação trabalhista. Arrematação. Empresa reclamada cuja quebra fora decretada anteriormente. Universalidade do juízo falimentar. Lei n. 7.661/45, Arts. 7º, § 2º, 24 e 70, § 4º.

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

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

III- Conflito conhecido, para declarar competente o Juízo de Direito suscitado, da 3ª Vara Cível de Araçatuba, Estado de São Paulo." (CC nº 26.918/SP, 2ª Seção, Relator o Ministro Aldir Passarinho Junior, DJ de 3/4/2000)

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

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

II- Conflito conhecido para declarar competente o Juízo de Direito da Quinta Vara Cível de Feira de Santana- BA, o suscitado." (CC nº 25.328/BA, 2ª Seção, Relator o Ministro Waldemar Zveiter, DJ de 6/9/99)

"Falência. Execução trabalhista.

Os atos de execução devem ser praticados no juízo falimentar, mesmo quando já realizada penhora de bens". (CC nº 21.162/PE, 2ª Seção, Relator o Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 22/3/99)

"Conflito conhecido para declarar a competência da 7ª Vara de Falências e Concordatas do Rio de Janeiro." (CC nº 22.293/RJ, 2ª Seção, Relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 17/5/99)

Ante o exposto, nos termos do art. 120, parágrafo único, do Código de Processo Civil, com a redação da Lei nº 9.756/98, conheço do conflito para declarar competente o Juízo de Direito do Foro Distrital de Nova Odessa – Americana/SP.

Brasília 22/11/2000. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. (Conflito de Competência nº 30.778/SP; DJU 7/12/2000; pg. 256)

Penhora. Bem de família. Imóvel locado.

Ementa. Processual civil. Embargos de divergência. Recurso especial. Penhora. Bem de família. Imóvel locado. Situação fática. Divergência não caracterizada.

I- No aresto ora embargado, através do estudo de todo o conjunto probatório carreado aos autos, constatou-se a finalidade residencial do imóvel e a conveniência de

alugá-lo para a manutenção da família. Já no acórdão tido como paradigma, a situação fática revelou ser o imóvel explorado de modo comercial com existência de três contratos de locação, instalado inclusive um salão de beleza.

II- Divergência não comprovada. Embargos não conhecidos.

Brasília 8/11/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 98.958/DF; DJU 11/12/2000; pg. 169)

Cofins. Venda de imóveis. Incidência.

Ementa. Tributário. Cofins. Venda de imóveis. Incorporação imobiliária. Incidência.

As atividades de comércio e indústria da construção civil, engenharia civil e incorporação estão sujeitas à Cofins porque caracterizam compra e venda de mercadorias.

Recurso improvido. (1ª Turma/STJ)

Brasília 25/9/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Garcia Vieira. (Recurso Especial nº 266.782/MA; DJU 11/12/2000; pg. 181)

Sucessão hereditária. Alienação de ascendente a descendentes. Venda posterior a terceiros. Simulação não caracterizada. Aquisição de boa-fé.

Ementa. Civil. Sucessão hereditária. Alienação de ascendente a descendentes. Venda posterior a terceiros. Ação de declaração de nulidade das escrituras. CC. Art. 1.132. Aquisição de boa-fé. Ato anulável. Prova de venda efetuada por valor inferior ao dos bens. Ausência.

I- A venda por ascendente aos filhos depende do consentimento de todos os descendentes, nos termos do art. 1.132 do Código Civil, sendo desinfluente o fato de o reconhecimento e registro daqueles concebidos fora da relação matrimonial, mas em sua constância, ter ocorrido após a alienação dos imóveis, porquanto se a existência de irmãos era desconhecida dos filhos legítimos, o mesmo não acontecia em relação ao genitor, na hipótese.

II- Inobstante farta discussão doutrinária e jurisprudencial, adota-se a corrente que entende cuidar-se de ato anulável, de sorte que o seu desfazimento depende da prova de que a venda se fez por preço inferior ao valor real dos bens, para fins de caracterização da simulação, circunstância sequer aventada no caso dos autos, pelo que é de se ter como hígida a avença.

III- Impossibilidade, de outro lado, e independentemente disso, de se atingir as alienações ulteriores a terceiros de boa-fé, mormente quando concluído nos autos que os descendentes que lhes venderam parte dos imóveis não sabiam, à época, da existência de irmãos concebidos de vínculo extraconjugal.

IV- Recurso especial não conhecido.

Brasília 7/11/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. (Recurso Especial nº 74.135/RS; DJU 11/12/2000; pg. 205)

Execução. Crédito hipotecário. Financiamento para construção. Terceiro adquirente. Penhora incidente sobre o bem hipotecado. Impenhorabilidade.

Recurso especial. Processual civil. Dissídio jurisprudencial. Comprovação. Prequestionamento. Súmula 211 do STJ. Fundamentação deficiente. Súmula 284 do STF. Construtora. Financiamento. Terceiro adquirente. Execução de crédito hipotecário. Lei nº 8.009/90.

I - Não se conhece o recurso especial pela divergência se inexiste a confrontação analítica exigida nos termos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC. e 255, §2º, do RISTJ.

II- Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal *a quo* (Súmula 211 do STJ).

III - "É necessária a interposição de embargos de declaração para se obter o prequestionamento, possibilitando a abertura de via especial, mesmo que a questão federal tenha surgido somente no julgamento perante a Corte de origem."

IV - Não se conhece o recurso especial que deixa de apontar, expressamente, os dispositivos legais tidos por violados, incidindo na espécie a inteligência da súmula 284 do STF.

V – Reconhece-se a impenhorabilidade a que alude o art. 1º, da Lei nº 8.009/90, na hipótese de embargos de terceiro opostos por quem adquiriu de construtora imóvel para moradia da entidade familiar e que foi posteriormente penhorado em ação de execução de crédito hipotecário proposta contra a construtora pela instituição de crédito que financiou a construção e em favor da qual foi instituída a hipoteca sobre o imóvel adquirido pelo terceiro.

Decisão. Cuida-se de recurso especial interposto pela Caixa Econômica Federal - CEF, com fundamento no art. 105, III, letras "a" e "c" da Constituição federal, contra acórdão proferido em embargos de terceiros, em que se pretende a desconstituição da penhora decretada em ação de execução de crédito hipotecário proposta pela ora recorrente contra a Merc Incorporações Ltda. Os embargantes, ora recorridos, possuem o imóvel objeto da constrição judicial por força do contrato de promessa de compra e venda firmado com a mencionada incorporadora.

A sentença, que julgou improcedente o pedido formulado na petição inicial foi reformada pelo acórdão recorrido, o qual restou assim ementado:

"Civil. Processo civil. Contrato de financiamento para construção de unidades habitacionais. Execução. Penhora incidente sobre o bem hipotecado. Embargos de terceiros. Impenhorabilidade. Lei nº 8009/90.

1. A impenhorabilidade prevista no art. 1º, da Lei nº 8.009/90 apli-

ca-se aos processos de execução embasados em crédito garantido por hipoteca, salvo quando esta for constituída pelo casal ou entidade familiar. Intelecção do art. 3°, V, da referida Lei;

2. A execução contida no art. 3°, II, da Lei n° 8.009/90, apenas se aplica às hipóteses em que a entidade familiar haja contraído o financiamento para construção ou aquisição do imóvel, não se aplicando aos casos em que é mera responsável (por força do gravame hipotecário) sem débito;

3. Impossibilidade de, judicialmente, dar-se baixa na hipoteca em face da imprestabilidade dos presentes Embargos para o deslinde de tal questão;

4. Apelação provida.

Suscita a recorrente as seguintes questões federais: a) "o pedido, qual seja, serem declarados impenhoráveis os bens, objeto da constrição judicial, por serem de família, nos termos da Lei 8009/90, não constam nos autos nem foram argüidos pela parte *oportune tempore*; incorreu, de forma incontestável, o v. acórdão em julgamento *extra petita*"; b) violação ao art. 811, do CC - não observou o acórdão recorrido que "a hipoteca foi constituída sobre o terreno de propriedade da Construtora Almeida Guerra e incluída, expressamente, na cláusula 13ª do contrato de mútuo celebrado entre esta empresa e a Caixa, o prédio que seria nele incluído"; c) violação ao art. 3°, II e V, da Lei n° 8.009/90 - ao declarar o bem constrito impenhorável afastou o Tribunal *a quo* a incidência da referida norma, deixando de considerar as exceções à impenhorabilidade nesta previstas. Alega, ainda, a existência de divergência jurisprudencial.

A divergência jurisprudencial não está comprovada, vez que a recorrente não procedeu à confrontação analítica dos julgados, exigida nos termos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC, e 255, §2°, do RISTJ.

Com relação ao alegado julgamento *extra petita*, verifica-se que o Recurso Especial encontra-se deficientemente fundamentado, impedindo a perfeita compreensão da controvérsia. A recorrente não apontou, com a exatidão exigida, qual o dispositivo legal tido por violado ou que teve negada sua aplicação. Assim, é manifestamente inadmissível o recurso, nos termos do precedente assim ementado:

"Processual civil. Recurso especial. Deficiência da fundamentação. Súmula 284-STF. Não conhecimento.

Considera-se deficiente a fundamentação deduzida no recurso especial, se não indicado, com precisão o dispositivo de lei federal que teria sido desafeiçoado, incidindo, na espécie, a Súmula 284 do pretório excelso. Recurso de que se não conhece. Decisão unânime." (Resp n° 77.285/SP, Rel. Min. Demócrito Reinaldo, DJ 18/3/96).

Ademais, a questão suscitada não foi enfrentada pelo acórdão recorrido, pelo que inexiste o prequestionamento viabilizador da via especial, incidindo o óbice do enunciado da Súmula 211 do STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal *a quo*."

Ressalte-se que esta col. Corte de Justiça exige o prequestionamento da questão federal suscitada, ainda que esta tenha surgido por ocasião do julgamento no Tribunal *a quo*, conforme o seguinte precedente:

"Processual civil. Recurso especial. Prequestionamento. Necessidade. Questão federal.

"É necessária a interposição de embargos de declaração para se obter o prequestionamento, possibilitando a abertura de via especial, mesmo que a questão federal tenha surgido somente no julgamento perante a Corte de origem". (EREsp 8.285/RJ, Corte Especial, Rel. Min. Garcia Vieira, DJ 9/11/98).

O acórdão recorrido - entendendo que a hipoteca abrangeu as construções realizadas no terreno - interpretou o art. 811, do CC, no mesmo sentido do esposado pela recorrente, carecendo esta de interesse recursal para suscitar tal questão federal.

No que diz respeito ao art. 3°, II e V, da Lei n° 8.009/90, verifica-se que a irresignação da recorrente vai de encontro ao entendimento firmado nos termos do precedente assim ementado:

"Sistema Financeiro da Habitação. Casa própria. Hipoteca. Efeito sobre o mutuário. Bem de família. Embargos de terceiro.

- A Lei n° 8.009/90 impede a execução de imóvel adquirido pelo mutuário, no SFH, destinado à moradia da família, estando o bem imune à hipoteca instituída pela construtora em favor do financiador.

Recurso conhecido e provido." (Resp 171.421/SP, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 29/3/1999)

Forte em tais razões, nego seguimento ao recurso especial, com fundamento no art. 557, do CPC.

Brasília 29/11/2000. Relator: Ministra Nancy Andrighi. (Recurso Especial n° 248.619/AL; DJU 12/12/2000; pg. 457)

Imóvel rural. Penhora anterior à Lei 8.009/90. Impenhorabilidade restrita à sede da moradia.

Ementa. Processual civil. Penhora de imóvel rural realizada antes da vigência da Lei 8.009/90. Incidência do disposto na súmula 205/STJ. Ressalva do artigo 4°, § 2°, do referido diploma legal. Prequestionamento. Ausência. Dissídio não configurado.

I- Pacificou esta Corte entendimento segundo o qual a Lei n° 8.009/90 aplica-se à penhora realizada antes de sua vigência, a teor do disposto na súmula 205/STJ.

II- Incidência das determinações da Lei 8.009/90 ao imóvel rural constrito, livrando-o da penhora, com a ressalva, no entanto, do disposto no § 2°, do artigo 4°, do referido diploma legal, no intuito de restringir a impenhorabilidade à sede de moradia dos recorrentes, com os respectivos bens móveis.

III- Ausente o prequestionamento dos artigos 131 e 649, X, do CPC, 4º, II, da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), e 4º, II, da Lei 6.829/93. Incidência das súmulas 282 e 356 do STF.

IV- Divergência jurisprudencial não configurada.

V- Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido.

Brasília 16/11/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Recurso Especial nº 235.455/SP; DJU 12/2/2001; pg. 113)

Desapropriação indireta. Terreno reservado. Interpretação de escritura de c/v.

Ementa. Desapropriação indireta. Terreno reservado. Interpretação de escritura de compra e venda. Dissídio. Falta de fundamentação do acórdão recorrido. Omissão.

1- Entendendo o tribunal de origem que a intenção dos vendedores fora transmitir a totalidade de domínio da área em questão, inclusive quanto ao terreno dito reservado, inviável a configuração do dissídio com aresto que entendeu o contrário, pois a divergência que autoriza o especial é quanto à interpretação de lei federal e, não, de dispositivos contratuais.

2- Improcedente a alegação de falta de fundamentação do acórdão recorrido, quando o tribunal de origem deduz expressamente os motivos que o levaram a declarar a carência de ação.

3- Não há omissão, quando as matérias suscitadas pela parte se encontram implicitamente afastadas pelas conclusões adotadas pela corte estadual.

4- Recurso não conhecido. (1ª Turma/STJ)

Brasília 21/11/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Francisco Falcão. (Recurso Especial nº 146.823/SP; DJU 12/2/2001; pg. 93)

Bem de família. Hipoteca judicial sobre bem impenhorável. Impossibilidade.

Ementa. Civil. Lei nº 8.009/90. Bem de família. Hipoteca judicial. Impossibilidade.

A impenhorabilidade de que cuida o art. 1º da Lei nº 8.009/90 alcança – por isso mesmo que impede – a constituição de hipoteca judicial.

É que esse instituto objetiva fundamentalmente garantir a execução da sentença condenatória, o que importa dizer que o bem que lhe serve de objeto será penhorado e expropriado, quando promovida a execução, para cumprimento da condenação, desde que a obrigação imposta pela sentença não seja cumprida ou inexistirem outros bens do vencido.

Sendo assim, a constituição da hipoteca judicial sobre bem impenhorável não conduz a nenhuma utilidade, pois ele em nada resultaria, já que não é permitida a expropriação desse bem.

Recurso provido.

Brasília 14/11/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha. (Recurso em Mandado de Segurança nº 12.373/RJ; DJU 12/2/2001; pg. 115)

Promessa de c/v. Contrato celebrado antes da vigência do CDC. Devolução das parcelas pagas.

Ementa. Civil. Promessa de compra e venda. Contrato firmado anteriormente à vigência do Código de Defesa do Consumidor. Devolução de parcelas pagas. Art. 924 do código civil. Precedentes da Corte.

I- Celebrado o contrato antes da vigência do Código de Defesa do Consumidor, válida é a cláusula que prevê a perda das prestações pagas em contrato de promessa de compra e venda.

II- Todavia, tal direito não é absoluto, havendo que conformar-se às particularidades de cada caso concreto. Retenção fixada em 10% das parcelas pagas.

III- Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Brasília 14/11/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. (Recurso Especial nº 79.486/DF; DJU 12/2/2001; pg. 117)

Cédula rural hipotecária. Ação declaratória. Interrupção do prazo de prescrição.

Ementa. Comercial. Cédula rural hipotecária. Prescrição. Interrupção do prazo.

I- A prescrição da cédula de crédito rural é regida pela lei Uniforme.

II- Interposta ação declaratória, interrompe-se a fluência do prazo de prescrição da cédula.

III- Recurso especial conhecido e provido.

Brasília 10/10/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. (Recurso Especial nº 167.779/SP; DJU 12/2/2001; pg. 119)

Imóvel – c/v. Distrato não configurado.

Ementa. Civil e processual civil. Imóvel. Compra e venda. Distrato não configurado. Cerceamento de defesa. Inexistência. CC, art. 1.093. Recurso especial. Prova. Reexame. Interpretação de contrato. Impossibilidade. Súmulas ns.5 e 7 do STJ.

I- Não se configura o cerceamento da defesa, se a justificativa para a produção da prova oral, suprimida pelo julgamento antecipado da lide, não tinha o condão de afastar o correto entendimento do acórdão quanto à aplicação do art. 1.093 do Código Civil, que exige, para o desfazimento do contrato escrito, a mesma forma para o respectivo distrato.

II- Situação da 2ª. recorrida, quanto ao seu papel negocial, que não tem como ser revista, em face das Súmulas ns. 5 e 7 do STJ.

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

Brasília 19/10/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. (Recurso Especial nº 184.258/SP; DJU 12/2/2001; pg. 119) ■

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

Levantamento de penhora sobre imóvel gravado por hipoteca - conluio.

Decisão. Por unanimidade, negar provimento ao recurso ordinário.

Ementa. Mandado de segurança. Levantamento de penhora sobre bem imóvel gravado por ônus real (hipoteca). Indícios de conluio entre as partes.

Contra o ato atacado é cabível o agravo de petição, até mesmo interposto pelo exeqüente, o fato de não ter sido conhecido o apelo, por despacho, rende ensejo à interposição do competente agravo de instrumento, do qual o impetrante não fez uso. O mandado de segurança é medida excepcionalíssima, e não sucedâneo de recurso. Recurso ordinário desprovido.

Ministro José Luciano de Castilho Pereira, Relator. (ROMS-584.020/1999.2 - TRT da 9ª Região; DJU 1/12/2000; pg. 613)

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

Incorporação de S/A – averbação.

R- Os atos registrários relacionados com imóveis de propriedades de empresas que são incorporadas por outras é de averbação, por força da Lei das Sociedades Anônimas. Na matrícula do imóvel ou na transcrição se faz a averbação consignando que a empresa proprietária do imóvel foi incorporada pela empresa de nome "X", conforme ata devidamente registrada na Junta Comercial do Estado, em tal data, sob o número tal.

Aquisição de imóveis por firma individual e por condomínio de edifícios.

R- As chamadas firmas individuais ou comerciantes em nome próprio, como possibilita o Código Comercial de 1.850, existem, têm personalidade jurídica e registro nas Juntas Comerciais, estão cadastradas no Ministério de Fazenda. Têm personalidade jurídica para aquisição, alienação e oneração de imóveis, embora seu patrimônio se confunda com a de pessoa física. Assim, para adquirir, basta que o comerciante em nome próprio, firme o título de compra, de recebimento de doação, ou de dação em pagamento. Para alienar ou onerar o imóvel, entretanto, se o comerciante em nome individual ou firma individual for casado, qualquer que seja o regime de bens de casamento, deve, necessariamente, ter a mulher como anuente, ou como transmitente, quando o regime é o da comunhão universal de bens. Já o condomínio de edifício não tem personalidade jurídica registrária. Tem personalidade jurídica, registro no CNPJ para poder registrar empregados, para ter crédito, comprar bens, mas não pode adquirir e nem alienar imóveis, nem constituir direitos reais sobre a coisa alheia. A exceção está no art. 63 da Lei 4.591/64, quando o condomínio tem personalidade jurídica para adquirir a unidade autônoma de condômino inadimplente, que, tendo adquirido por preço de custo, ou por administração e não pago o débito, notificado, vai o imóvel a leilão. Mas se trata de uma exceção, conseqüente de texto de lei. Fora deste caso, o condomínio de edifícios não tem personalidade jurídica.

Penhora. Imóvel gravado por hipoteca - cédula de crédito rural.

R- Segundo a Lei de cédula de crédito rural, cujos termos se estendem às demais cédulas, os imóveis que estão hipotecados para garantia das cédulas são impenhoráveis. Entretanto, o Poder Judiciário decidiu, primeiramente, que se a hipoteca é conseqüente de execução de crédito fiscal, como este tem preferência, pode ser registrada a penhora. Depois se decidiu que se os créditos trabalhistas têm preferência acima dos fiscais, as penhoras em execuções trabalhistas, podem, também, ser registradas, a despeito de

estar o imóvel hipotecado garantindo cédula de crédito. São decisões jurisdicionais que prevalecem sobre a lei. Em alguns Estados da Federação há uma norma de Corregedoria a respeito de situações como esta, ora determinando o registro apesar da lei, ora impedindo o registro, de acordo com a lei. Assim, em primeiro lugar, é preciso verificar se há decisão normativa da Corregedoria Geral do Estado e, não havendo, recusar o registro, possibilitando a suscitação da dúvida.

Hipoteca – cédula de crédito rural. Alienação. Anuência do credor.

P- *Imóvel rural gravado com três hipotecas em favor de dois bancos e de uma Cooperativa, tendo sido registrada uma penhora. Pode ser registrada escritura de compra e venda sem anuência dos credores?*

R- As leis das cédulas estabelecem que os imóveis com uma ou mais hipotecas formalizadas, feitas em cédula de crédito, só podem ser alienados com anuência do credor hipotecário. No caso de hipotecas comuns o registro pode ser feito, porque a hipoteca tem o direito de seqüela, perseguindo o imóvel independentemente de quem seja o seu proprietário.

Arrematação. Penhoras e hipotecas - mandado de cancelamento.

R- A arrematação extingue a hipoteca, ainda que esta não seja a da execução em que feita a arrematação. Igualmente, registrada uma arrematação, a penhora de outra execução perde sua eficácia, devendo o crédito se habilitar no preço da arrematação. Mas, o Oficial não age de ofício e não pode cancelar, à simples vista do registro da arrematação, as demais hipotecas e penhoras, cabendo ao arrematante: a) pedir para que o próprio Juízo que expediu a carta em seu favor mande expedir mandado para esse cancelamento, ou, b) ir a cada execução, postulando a expedição de mandado para o cancelamento.

C/V com utilização do FGTS. Instrumento particular.

R- Nas vendas e compras em que o adquirente utiliza o seu FGTS para pagar todo ou parte do preço, a Caixa Econômica Federal, como agente gestora do FGTS deve, obrigatoriamente, intervir para liberar o dinheiro. E, sendo a CEF o próprio agente do Sistema Financeiro de Habitação, o instrumento particular tem que ser aceito.

Destinação de imóvel. Aprovação da Prefeitura. Averbação.

P- *Averbação de destinação de um imóvel a cemitério particular.*

R- A destinação de um imóvel a cemitério depende de aprovação da Prefeitura Municipal. É evidente que essa destinação tem profunda influência no imóvel e assim, com fundamento no art. 246 da Lei de Registros Públicos, sustentei, em trabalho apresentado no XIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo IRIB em Foz do Iguaçu-PR, em 1987, que essa averbação não só pode, mas deve necessariamente ser feita.

Firma individual extinta. Titular falecido. Transcrição.

P- *Imóvel registrado em nome de firma individual, titular falecido, firma extinta há 10 anos. Como proceder em relação à transcrição, para que o imóvel venha a integrar o patrimônio da pessoa física e quais os documentos necessários?.*

R- A firma individual ou o comerciante em nome próprio, de que trata o Código Comercial, que é de 1.850, registrada na Junta Comercial, tem seu patrimônio, direitos e obrigações confundidos com a pessoa física. A firma individual, para alienar ou onerar imóvel, deve, se casado o seu titular, contar com a outorga uxória ou marital. Se a firma está em atividade, para alienar ou onerar, deve apresentar as certidões da seguridade social, INSS e Receita Federal, nos termos da Lei 8.212/91. Se comprovar que está extinta, para a extinção essas certidões devem ter sido apresentadas à Junta Comercial. Assim, provada a averbação da extinção, não se poderá exigir as certidões. Não comprovada a extinção, as certidões são exigíveis. Com o falecimento do proprietário, abre-se o inventário ou arrolamento porque o patrimônio da pessoa jurídica, firma individual, como se disse, confunde-se com o da pessoa física.

Indisponibilidade de bens atinge aquisição posterior de imóveis?

P- *Indisponibilidade de bens nos termos do art. 36 da Lei 6024/74. Aquisição posterior de partes ideais de imóveis através de formal de partilha extraído de inventário. Esses imóveis também são atingidos pela indisponibilidade?*

R- A indisponibilidade de bens de diretores ou ex-diretores de sociedades em regime de liquidação extrajudicial atinge, exclusivamente, os bens existentes na data da decretação da liquidação. Os bens que forem adquiridos posteriormente, em especial por força de sucessão *causa mortis*, não são atingidos por essa indisponibilidade.

Extinção de usufruto. Mulher casada pelo regime da comunhão de bens.

P- *Mulher casada no regime da comunhão de bens doa sua metade ideal num imóvel, figurando o marido como anuente. Ela reserva para si o usufruto, sendo donatários os filhos do casal. É apresentada a escritura, juntamente com certidão de óbito da doadora, para cancelamento do usufruto e averbação da alteração do estado civil do marido.*

R- Nada impede o registro da escritura de doação, feita da mulher para os filhos, de sua metade ideal, com reserva de usufruto. Se foi feita a reserva de usufruto sobre a totalidade do imóvel, houve erro, porque ela não teria disponibilidade do todo, para onerá-lo com esse direito real. A mulher, doando, só poderia ter reservado o usufruto sobre a meação, limite de sua dispo-

nibilidade. Se assim foi feito, registre-se a doação da metade ideal, registre-se o usufruto reservado, averbe-se a morte da usufrutuária, extinguindo-se o usufruto e, em conseqüência , averbe-se a alteração do estado civil do marido, de casado para viúvo.

Instrumento particular de c/v - alienação fiduciária.

R- Pelo art. 38 da Lei 9514/97, que criou a alienação fiduciária de bens imóveis, nos contratos de que trata a lei (vide art. 17 porque são vários), se o beneficiário final for pessoa física, pode ser utilizado o instrumento particular. A compra e venda e a alienação fiduciária compõem dois contratos, mediante os quais a pessoa física adquire o imóvel e o aliena fiduciariamente.

Reti-ratificação: alteração de imóvel.

P- *É possível o acolhimento pelo Registro de escritura pública de reti-ratificação em que se pretende substituir o apartamento 42 pelo 52?*

R- A escritura de reti-ratificação pode corrigir a primitiva, salvo no que diz respeito a requisitos essenciais que, na compra e venda são: partes, preço e imóvel. Assim, não se pode trocar as partes, alterar o preço nem modificar o imóvel objeto do ato notarial já registrado.

Imóvel gravado com hipoteca cedular. Mandado de arresto.

P- *Mandado expedido pela Justiça do Trabalho para registro do arresto de imóvel gravado com hipoteca conseqüente de cédula. Em caso de recusa do Registrador, deve ser prenotado?*

R- Ressalvadas as hipóteses do art. 12 da Lei de Registros Públicos, quando o apresentante do título pedir apenas exame e cálculo de custas e emolumentos, todos os títulos, de qualquer natureza (instrumentos particulares, escrituras públicas, títulos judiciais, mandados, certidões, requerimentos), devem sempre ser prenotados. A prenotação tem validade de trinta dias e assegura a preferência e a prioridade que a Lei confere à protocolização. Como a penhora não pode ser registrada, prenotado o título, deve ser devolvido com a nota fundamentada, explicando por que não se pode fazer o registro do arresto.

Usucapião. ITBI?

P- *Registro de mandado de usucapião. Deve ser apresentada guia de recolhimento do imposto de transmissão?*

R- Não. Em primeiro lugar não há transmissão, que é o fato gerador do referido imposto, pois a sentença apenas declara o domínio. Em segundo lugar, o Supremo Tribunal Federal já decidiu que inexiste incidência desse imposto nas ações de usucapião julgadas procedentes.

CND do INSS. Empresa estrangeira com sede fora do Brasil.

R- Para adquirir imóvel no Brasil a pessoa jurídica estrangeira precisa comprovar, perante o tabelião, a regularidade dos seus atos constitutivos segundo as leis do seu país. Para alienar está dispensada da apresentação das certidões negativas da seguridade social e Receita Federal porque não exercendo atividades no Brasil não é sujeito passivo de qualquer obrigação tributária.

Adjudicação de imóvel prometido à venda. Alienação pelos credores.

P- *Contrato de promessa de c/v registrado. Imóvel levado à praça e adjudicado aos credores, que moveram ação de execução contra a proprietária. Os atuais proprietários, credores por força do registro de adjudicação, podem alienar o imóvel?*

R- O registro do contrato de compromisso de compra e venda conferiu ao promitente comprador direito real oponível a terceiros, ao proprietário e *erga omnes, ou seja,* contra todos. Nada impede que os adjudicatários, ex-credores, transmitam o domínio do imóvel, desde que o comprador se mostre, por escrito, na escritura, ciente da existência do contrato particular de promessa de venda, registrado. Significa que os adjudicatários adquiriram a propriedade, com todos os direitos (em que se sub-rogaram) de receber as prestações, mas também, com todas as obrigações (nas quais também se sub-rogaram). Quem adquirir o bem também se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do compromisso, devendo, manifestar-se ciente de tal sub-rogação na escritura.

Imóvel recebido por herdeiro casado. Venda do imóvel no estado civil de viúvo.

P- *Pessoa casada no regime da comunhão parcial de bens recebe imóvel por herança e quer vendê-lo no estado civil de viúvo. Cabe analogia ao art. 1.178 CC para a dispensa do inventário da mulher do herdeiro?*

R- No regime da comunhão parcial de bens, qualquer dos cônjuges que receba um imóvel por doação ou herança se torna proprietário exclusivo dele, já que não se comunica o imóvel ao outro cônjuge. Falecendo o cônjuge que nada tem a ver com o imóvel, averba-se a alteração do estado civil do proprietário, de casado para viúvo, e ele, sem necessidade e sem possibilidade de fazer inventário desse imóvel, pode livremente dispor do bem. Não há aplicação analógica do art. 1.178, mas incidência do regime de bens. Os doados ou havidos por herança não entram na comunhão. Apenas se comunicam os que foram adquiridos a título oneroso, na constância do casamento. Nos casos em que há pacto antenupcial, dispondo sobre os bens pretéritos e os que vierem a ser adquiridos na constância do casamento, conforme o caso, se o imóvel, por força do pacto, não se comunicou ao outro cônjuge, ao falecer este, o Oficial, com a certidão de óbito, averba a alteração do estado civil e o sobrevivente, pro-

prietário exclusivo, pode dispor livremente do imóvel.

Núcleo habitacional. Regularização.

R- Quanto ao núcleo habitacional que se criou, em função de uma empresa, abrindo-se vias de circulação, construindo-se casas, acredito que com a destinação de áreas verdes e institucionais ele pode ser regularizado a pedido da Prefeitura, nos termos do art. 40 da Lei 6766/79. A Prefeitura apresenta o requerimento ao Oficial, instruído de planta do loteamento. Memorial descritivo do perímetro de todo o conjunto, para possibilitar a abertura da matrícula do imóvel em que esse conjunto foi implantado. Abre-se a matrícula com a descrição que for dada no memorial, que o oficial conferirá com a planta, indicando-se, em seguida, o proprietário e o número do registro anterior (transcrição ou matrícula). Registra-se, então, a regularização do loteamento, permitindo, em seguida, a abertura de todas as matrículas de todos os lotes, nas quais, conforme o caso, serão averbadas as construções. Onde houver só terreno não se averbará a construção, evidentemente. Depois, formalizadas as escrituras de doação ou compra e venda, elas serão registradas.

Procuração em causa própria. Registro. Requisitos.

P- *A procuração em causa própria está sujeita a registro?*

R- A procuração em causa própria, em princípio, é mero mandato, procuração. Se, entretanto, contiver todos os requisitos da compra e venda, como partes (mandante e mandatário), coisa (imóvel), e se for recolhido o imposto de transmissão, poderá ser registrada como título hábil a transmitir o domínio. A transmissão do domínio é registrada na matrícula do imóvel. O melhor trabalho sobre o assunto foi elaborado pelo Dr. João Baptista Galhardo, Oficial do 1º Registro de Imóveis de Araraquara-SP, publicado na Revista do IRTB e está disponível na Secretaria do IRIB.

Carta de adjudicação. Continuidade.

P- *Carta de adjudicação de dois lotes de terrenos, movida por Nelson contra a proprietária do loteamento. Consta dos autos que Nelson é o cessionário do primitivo compromisso, este averbado à margem da inscrição do loteamento. O promitente comprador cede os direitos, tendo o cessionário feito nova cessão e o novo cessionário fez nova cessão e o cessionário cedeu os direitos para o autor da ação. O não registro dos contratos de cessão não implicam em violação do princípio da continuidade?*

R- A ação foi corretamente movida contra a propriedade, pois só quem tem domínio pode, via da ação de adjudicação compulsória, perdê-lo. Acredita-se que tenha havido citação dos cessionários e se não houve, o oficial não pode fiscalizar a regularidade processual. O registro que se pretende fará com que a proprietária perca o domínio e o promitente comprador (primitivo, primeiro) perca seu direito real, mas tem sido reiteradamente decidido até mesmo que as cessões, não tendo sido registradas, não implicam sequer na obrigatoriedade do recolhimento do imposto de transmissão. Desta sorte, entende-se que o registro da carta deve ser feito.

Hipoteca judiciária para garantia das obras de infra-estrutura. Hipoteca judiciária de usufruto.

P- *É possível o registro de hipoteca judiciária em imóvel hipotecado em favor da Prefeitura, para garantia da execução das obras de infra-estrutura de loteamento? É possível hipotecar judicialmente o usufruto de um imóvel?*

R- Nada impede o registro de hipoteca judiciária, nas matrículas de lotes dados em garantia à Prefeitura Municipal, para a execução de obras de loteamento. Mas a hipoteca do usufruto é impossível. Pelo art. 756 do Código Civil, só se pode hipotecar o que pode ser alienado. O usufruto tem restrição em relação à alienação. É preciso examinar a possibilidade de ser hipotecado o exercício do direito de usufruto. Portanto, o mandado comporta, em ordem, cumprimento parcial.

Promessa de c/v. Seqüência de promitentes compradores. Adjudicação – transmissão direta. ITBI.

P- *Promessa de compra e venda, de A para B. B prometeu vender a Y e este a Z. Agora é apresentada carta de adjudicação em que o imóvel é transmitido diretamente para Z, sem o registro dos títulos intermediários e sem o pagamento do ITBI de tais transferências.*

R- A adjudicação é conseqüente de uma carta expedida em Juizo e a este caberia exigir, para sua expedição, o comprovante do recolhimento do imposto de transmissão devido pelas várias cessões do compromisso. Ao menos um imposto de transmissão, do proprietário (ou seu espólio) para Z, deve ter sido recolhido, obrigatoriamente.

Inalienabilidade e impenhorabilidade – cancelamento.

P- *Como cancelar cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade quando quem impôs já faleceu?*

R- Se uma pessoa doa um imóvel e impõe cláusulas, seu cancelamento só pode ser obtido por decisão judicial transitada em julgado.

Carta de arrematação. Área superior ao que consta da matrícula.

P- *Imóvel arrematado integralmente. Área de construção superior ao que consta da matrícula.*

R- Quanto ao registro de carta de arrematação de um imóvel, prédio e terreno, em que o prédio tem área quadrada de construção supe-

rior ao que consta da matrícula, há duas posições: 1. registra-se a carta, cabendo ao arrematante, posteriormente, regularizar a situação, porque o registro não mencionará construção com os metros quadrados a mais; 2. recusa-se o registro, exigindo-se do apresentante arrematante, que regularize a situação do aumento da área construída junto ao INSS. Depende, também, de saber se no Estado existe orientação da Corregedoria a respeito.

Pedido de certidão. Imóvel com penhora registrada.

R- Penhora não é ônus. Não é direito real na coisa alheia. É a publicidade que se dá, através de seu registro, de que o imóvel foi objeto de constrição judicial em execução movida contra o proprietário ou proprietários. Assim, ao ser solicitada certidão de um imóvel sobre o qual pese uma penhora registrada, cabe distinguir: a) sendo o imóvel ainda objeto de transcrição, a penhora estará registrada no Livro 4. Certifica-se a transcrição e se certifica, mais, que registrada em tal data, no livro 4, fls. tais, consta uma penhora, que incide sobre o imóvel objeto da transcrição acima relatada, feita nos autos da ação que X move contra Y, para a execução da quantia de tantos cruzeiros, cruzados, cruzados novos, etc.; b) estando o imóvel matriculado, basta a extração de cópia reprográfica, ou xerocópia da matrícula, que o Oficial certificará que confere com o original e que é certidão. Nada mais, porque havendo penhora registrada, quem examinar a certidão terá, diante dos olhos, o registro da constrição.

Casal doa imóvel a filhas menores.

P- *Pode o pai, casado no regime da comunhão universal de bens, doar metade de um imóvel às filhas menores, representadas pela mãe? O imóvel está hipotecado.*

R- Se o regime do casamento é o da comunhão de bens, quem doa é o casal. Doa às filhas menores e as representa na aceitação, sem necessidade de curador, porque se trata de doação pura e simples, sem encargo. O pátrio poder, representação de filhos, que antes da Constituição de 1.988 se fazia apenas pelo pai, atualmente é feita pelos pais, em conjunto. Mesmo que o pai queira doar sua meação no imóvel ele comparece doando, a mulher anuindo e ambos representam as filhas menores, na aceitação. O fato do imóvel estar hipotecado não impede a doação, em tese, porque a hipoteca, embora constituída dentro do Sistema Financeiro de Habitação, foi para a construção da casa e não para a aquisição da casa própria, segundo entendo Por cautela, pode-se pedir a anuência do banco credor.

Desapropriação. Mandado de averbação?

R- Na desapropriação, o Juízo, proferida a sentença e transitada em julgado, expede carta de desapropriação, Muitos Juízos, conforme as peculiaridades locais, expedem cartas de adjudicação. Mandado nunca foi título hábil, para se registrar a transmissão da propriedade. O título que deve ser apresentado ao Registro é ou a carta de desapropriação ou a carta de adjudicação. Essa carta há de conter a petição inicial da ação, no caso concreto cópia do termo de audiência em que foi formulado o acordo, e a sentença que o homologou e que se consigne o trânsito em julgado. O mandado não poderá ser aceito, faltando, ainda, a certidão de que a sentença que homologou o acordo transitou em julgado.

Imóvel rural adquirido por estrangeiro. Falta de autorização do Incra.

R- Registro de imóvel rural adquirido por estrangeiro sem autorização do Incra é nulo de pleno direito, se a área for superior a três módulos

Há várias formas de se resolver a questão: a) o proprietário vai ao Incra e tenta obter a autorização para convalidar o registro feito; b) o oficial comunica o Juízo pedindo para que ele, nos termos do art. 214 da Lei de Registros Públicos, ordene o cancelamento do registro.

Penhora. Execução trabalhista. Imóvel gravado com hipoteca cedular.

R- Penhoras que incidem sobre imóveis hipotecados, garantindo cédulas, têm gerado polêmica em todo o País. Não há registrador que, informando os Juízos da impossibilidade de ser feito o registro de penhoras em tais casos, não se tenha visto envolvido em incidentes, muitos dos quais com decretação de prisão, instauração de procedimentos criminais etc. Ao receber o mandado o Oficial deve negar o registro, informando o Juízo. Entretanto, se receber nova ordem de registro, ciente o Juízo de que está mandando violar a lei, registra-se a penhora, ressalvando a responsabilidade do Oficial. A cautela, em tais casos, manda que o Oficial junte cópia da matrícula e dê ciência do registro da penhora ao credor hipotecário, que tomará ou não medidas para defender seus interesses.

Imóvel originário de junção de vários lotes. Desmembramento.

R- Se uma pessoa adquiriu vários lotes, num só todo, descrito o imóvel como sendo composto de vários lotes, mas com medidas perimetrais e área, isto não significa que se abandonou o loteamento. O adquirente, proprietário, a qualquer momento, pode voltar ao *statu quo ante,* isto é, pedir abertura das matrículas de todos os lotes que compõem o seu imóvel, encerrando-se a matrícula ou dando-se por esgotada a transcrição. No caso concreto, o fato do imóvel ser originário da junção de um número de lotes superior a dez, que se estendeu fixado como limite, não altera, a meu aviso, a questão. Nada impede que se averbe o desmembramento do lote alienado e se registre o título na matrícula a ser aberta. ■

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, durante 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, 30 de junho 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 Albuquer-que-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Ivan Esteves Ribeiro-AM, Neusa Maria Arize Passos-BA, Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE, Itamar Sebastião Barreto-DF, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Nélson Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam de Holanda Vasconcelos-PE, Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI, Geraldo Mendonça-RJ, Carlos Alberto da Silva Dantas-RN, Adão Freitas Fonseca-RS, Yassuco Yokota dos Santos-RO, Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE, Bernardo Oswaldo Francez-SP e Marlene Fernandes Costa-TO; **Conselho Fiscal** – Carlos Fernando Westphalen Santos-RS, Renato Costa Alves-MS, Rubens Pimentel Filho-ES, Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque-AL e Ubirayr Ferreira Vaz-RJ; **Suplentes do Conselho Fiscal:** Guido Castro Santos-SP, Rosa Maria Veloso de Castro-MG e Wolfgang Jorge Coelho-MG; **Conselho de Ética:** Clenon de Barros Loyola Filho-GO, Elvino Silva Filho-SP e José Fernando César Assunção-SP; **Suplentes do Conselho de Ética:** Inah Álvares da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE e Virgínio Pinzan-SP.

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

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

Boletim irib

JUNHO DE 2001 – Nº 289

Presidente
Lincoln Bueno Alves

Redação:
João Baptista Galhardo

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

Editor:
Sérgio Jacomino
jacomino@registral.com.br

Jornalista Responsável:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Design Gráfico
Carlos Augusto Sholl

Editoração Eletrônica:
Editorial Press

Fotos:
Carlos Petelinkar

Impressão e Acabamento:
Corprint