

XXVIII Encontro discute leis federais recém-aprovadas

De 17 a 21 de setembro/2001 o Irib estará recebendo os registradores brasileiros em Foz do Iguaçu-PR, no Hotel Bourbon, para o XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, e o 2º Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro.

O programa do XXVIII Encontro traz exposições e debates sobre os temas do momento, como o estatuto da cidade, o sistema público de registro de terras e o código florestal.

Destinado aos operadores do direito que trabalham com o registro de imóveis e alunos de direito, o curso de direito registral imobiliário está sendo reeditado graças ao sucesso obtido no ano passado em Vitória-ES, onde o auditório foi pequeno para tantos interessados.

O Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro acontece paralelamente ao XXVIII Encontro, com aulas todos os dias, às 8h30m.

Programa do 2º Curso (sempre às 8h30m)

- Princípios Registrais - Dr. Elvino Silva Filho, Conselheiro de Ética do Irib (segunda, 17)
- Imóvel Rural - Dr. Gilberto Valente da Silva, Assessor Jurídico do Irib (terça, 18)
- Incorporação - Dr. Flauzilino Araújo dos Santos, registrador em São Paulo, SP (quarta, 19)
- Cartórios são instituições históricas? - Dr. Sérgio Jacomino - Coordenador Editorial do Irib (quinta, 20)
- Loteamentos - Dr. João Baptista Galhardo, Diretor de Publicidade e Divulgação do Irib (sexta, 21)

Programa do XXVIII Encontro

Segunda-feira, 17/9:

- Inscrições e entrega de credenciais e pastas (8h30m)
- Seminário sobre questões urbanas e rurais (14h30m)
- Sessão solene de instalação (20 h)
- Jantar de abertura no Centro de Convenções do Hotel Bourbon (21 h)

Terça-feira, 18/9:

- Seminário sobre questões Urbanas e Rurais (10 h)
- O registro de imóveis e a previdência social: atualização - Dr. Ulysses da Silva, registrador aposentado (14h30m)
- A afetação da incorporação imobiliária: Projeto de Lei da Câmara nº 2109/99 - Dr. Melhim Namem Chalhub, advogado da Abecip e Alienação fiduciária no SFH - Dr. Carlos Eduardo Fleury, advogado da Abecip (15h30m)

Veja nesta edição

Notícias do nosso site

► Documentos eletrônicos: relatório do Dep. Júlio Semeghini abandona a idéia original da OAB-SP, que envolvia os serviços notariais e registrais. Página 203.

Opinião

► Algumas notas sobre o Estatuto da Cidade - Henrique Ferraz de Mello. Mensagens na garrafa - Sérgio Jacomino. Página 204.

Tribunais

► Penhora de imóvel dado em garantia hipotecária. Cobrança de despesas condominiais: serviços. Impenhorabilidade da pequena propriedade rural. Registro de penhora determinado em execução trabalhista. Penhora de bem de família: fiança locatícia. Fraude de execução. Comunhão de aqüestos. Bens reservados: exclusão de constrição judicial. Página 213.

Irib Responde

► Conferência de imóveis gravados por hipoteca. Desmembramento ou loteamento? Partilha de bens não registrados. Alienação fiduciária. Registro de CPR sobre imóvel gravado com penhora. Extinção de condomínio e permuta de partes ideais. Substituição de bens dados em garantia hipotecária. Permuta de imóvel por direitos sobre imóveis. Registro de penhora sobre imóvel financiado pelo SFH. Incorporação de imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica: ITBI. Prazo para recolhimento de ITBI. Página 220.

- a) Direito de Propriedade sobre as Águas e o Registro de Imóveis; b) Imóveis rurais na faixa de fronteira: A questão da ratificação de títulos outorgados pelos Estados, a particulares - Dr. José Ribeiro – Assessor Jurídico da Anoreg-PR (17 h)

Quarta-feira, 19/9:

- Seminário sobre questões urbanas e rurais (10h)

- Estatuto da cidade - Dra. Cláudia Maria Beré, Promotora de Justiça, Caohurb, São Paulo, SP (14h30m)

- Direito de superfície: estatuto da cidade - Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima, advogado em Brasília e Professor da UNB (15h30m)

- Estatuto da cidade no registro imobiliário - Dr. Marcelo Terra, advogado em São Paulo, SP (17 h)

- Noite Original Jazz Combo - Hotel Bourbon (21 h)

Quinta-feira, 20/9:

- Seminário sobre questões ur-

banas e rurais (10 h)

- Rascunhos sobre temas do registro imobiliário - Dr. Gilberto Valente da Silva, Assessor Jurídico do Irib (14h30m)

- Código florestal e reserva legal - Dr. Francisco José Rezende dos Santos, registrador e Presidente do Sindicato Rural em Esmeraldas, MG (15h30).

- Demarcação amigável - Dr. Manoel Carlos de Oliveira, registrador em Itapeverica da Serra, SP (17 h)

Sexta-feira, 21/9:

- Seminário sobre questões urbanas e rurais (10 h)

- Terrenos de Marinha - Dr. Kioitsi Chicuta, Juiz do 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo e Dr. Ary José de Lima, Presidente da Anoreg-SP (14h30m)

- Usufruto de bens imóveis - Dra. Michelly Andréa Lorena de Oliveira, Cacoal-RO (15h30m).

- a) Retrospectiva histórica da Lei Federal 10.267/2001 (Sistema Público de Registro de Terras) - Eng. Dra. Andréa Carneiro, Professora-adjunta do Depto. de Engenharia Cartográfica da UFPE; b) Perspectivas para a correta aplicação da Lei Federal 10.267/2001 (SPRT) - Eng. Dr. Jürgen Philips, Professor-adjunto de ciências geodésicas da UFSC, editor da Revista *Geodésia on line* e Presidente da Comissão de Cadastro da SBC - Sociedade Brasileira de Cartografia (17 h)

- Assembléia Geral Ordinária do Irib (17 h)

- Jantar de encerramento (21 h)

Os acompanhantes participarão da sessão solene de instalação, dos jantares de abertura e encerramento e da noite musical de quarta-feira.

Até lá!

Lincoln Bueno Alves
Presidente

Presidente FHC sanciona lei que teve colaboração do Irib e cria Sistema Público de Registro de Terras

O Presidente Lincoln Bueno Alves foi convidado pelo Ministro do Desenvolvimento Agrário, Raul Jungmann, para representar os registradores brasileiros na solenidade oficial em que o Presidente Fernando Henrique Cardoso sancionou a Lei 10267, que cria o Sistema Público de Registro de Terras. A elaboração do PL enviado ao Congresso pelo governo federal contou com a participação dos registradores.

Os notários e registradores, através das suas entidades representativas, Irib e Anoreg-BR, participaram da discussão do anteprojeto do Incra que alterou normas do cadastro rural, tributação e registro imobiliário de imóveis rurais, apresentando emendas e sugestões aceitas e incorporadas à proposta que resultou na Lei 10.267, agora sancionada pelo Presidente da República para criar o Sistema Público de Registro de Terras.

O *Boletim do IRIB* (edições 275, 276 e 277) divulgou toda a discussão técnica do anteprojeto de lei

com o Incra e as alterações propostas pelos registradores que foram incorporadas ao PL nº 3.242/00, enviado ao Congresso pelo governo federal em 14/6/2000.

Combate à grilagem

Ao criar o Sistema Público de Registro de Terras o governo pretende combater a grilagem de terra no País através da integração entre cadastro e registro.

Qualquer alteração nas matrículas, como mudança de titularidade, remembramento, desmembramento, parcelamento, modificação de

área, loteamento e alterações relativas a aspectos ambientais serão comunicadas ao Incra pelos Registros de Imóveis. Em contrapartida, o Incra comunicará aos cartórios o código do imóvel rural que deverá constar na matrícula.

Esse código único que passará a identificar os imóveis rurais vai permitir o cruzamento de informações do Incra, da Secretaria da Receita Federal, dos Registros de Imóveis, Ibama, Funai e órgãos estaduais de terras.

Registros imobiliários de terras que venham a ser reconhecidas

como públicas serão anulados por medidas administrativas num prazo de cinco dias. Com a nova Lei, o litígio de terras públicas da União com o setor privado passa para a esfera federal. As fraudes e superposição de áreas serão evitadas, determinando-se a localização geográfica e a área total do imóvel, com exigência de memorial descritivo georreferenciado.

Para a implementação da nova

lei o Governo Federal vai constituir um Grupo de Trabalho formado por representantes do MDA, do Ministério da Fazenda, da Associação Nacional dos Órgãos de Terras (Anoter), da Associação dos Notários e Registradores (Anoreg), do Ibama, da Funai e da Secretaria de Patrimônio da União (SPU). Esse grupo vai elaborar uma proposta do Decreto Regulamentador e definir as estratégias de estruturação do Ca-

dastró Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, com o objetivo de unificar os dados dos diversos cadastros de imóveis rurais.

Com a nova Lei, o Poder Público poderá retificar as matrículas por via administrativa. A retificação no Registro de Imóveis terá prazo de cinco dias. Os processos que envolvem terras da União passam a ser decididos na Justiça Federal, para maior rapidez às decisões judiciais.

Está criado o Sistema Público de Registro de Terras

Lei Nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

Altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências.

O Presidente da República faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 22.

§ 3º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exigida no *caput* deste artigo e nos §§ 1º e 2º, far-se-á, sempre, acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa previstos no art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

§ 4º Dos títulos de domínio destacados do patrimônio público constará obrigatoriamente o número de inscrição do CCIR, nos termos da regulamentação desta Lei.

§ 5º Nos casos de usucapião, o juiz intimará o INCRA do teor da sentença, para fins de cadastramento do imóvel rural.

§ 6º Além dos requisitos previstos no art. 134 do Código Civil e na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados do CCIR:

- I - código do imóvel;
- II - nome do detentor;
- III - nacionalidade do detentor;
- IV - denominação do imóvel;
- V - localização do imóvel.

§ 7º Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao INCRA, mensalmente, as

modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público.

§ 8º O INCRA encaminhará, mensalmente, aos serviços de registro de imóveis, os códigos dos imóveis rurais de que trata o § 7º, para serem averbados de ofício, nas respectivas matrículas.”(NR)

Art. 2º Os arts. 1º, 2º e 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

§ 1º As revisões gerais de cadastros de imóveis a que se refere o § 4º do art. 46 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, serão realizadas em todo o País nos prazos fixados em ato do Poder Executivo, para fins de recadastramento e de aprimoramento do Sistema de Tributação da Terra - STT e do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR.

§ 2º Fica criado o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, que terá base comum de informações, gerenciada conjuntamente pelo INCRA e pela Secretaria da Receita Federal, produzida e compartilhada pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro.

§ 3º A base comum do CNIR adotará código único, a ser estabelecido em ato conjunto do INCRA e da Secretaria da Receita Federal, para os imóveis rurais

cadastrados de forma a permitir sua identificação e o compartilhamento das informações entre as instituições participantes.

§ 4º Integrarão o CNIR as bases próprias de informações produzidas e gerenciadas pelas instituições participantes, constituídas por dados específicos de seus interesses, que poderão por elas ser compartilhados, respeitadas as normas regulamentadoras de cada entidade.”(NR)

“Art. 2º

§ 3º Ficam também obrigados todos os proprietários, os titulares de domínio útil ou os possuidores a qualquer título a atualizar a declaração de cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais, em relação à área ou à titularidade, bem como nos casos de preservação, conservação e proteção de recursos naturais.”

“Art. 8º

§ 3º São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos.”(NR)

Art. 3º Os arts. 169, 176, 225 e 246 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 169.

II – os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

.....”(NR)

“Art. 176.

§ 1º

II -

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

.....

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros

aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.”(NR)

“Art. 225.

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.”(NR)

“Art. 246.

§ 1º As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

§ 2º Tratando-se de terra indígena com demarcação homologada, a União promoverá o registro da área em seu nome.

§ 3º Constatada, durante o processo demarcatório, a existência de domínio privado nos limites da terra indígena, a União requererá ao Oficial de Registro a averbação, na respectiva matrícula, dessa circunstância.

§ 4º As providências a que se referem os §§ 2º e 3º deste artigo deverão ser efetivadas pelo cartório, no prazo de trinta dias, contado a partir do recebimento da solicitação de registro e averbação, sob pena de aplicação de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do Oficial de Registro.”(NR)

Art. 4º A Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 8ºA, 8ºB e 8ºC:

“Art. 8ºA A União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado poderá promover, via administrativa, a retificação da matrícula, do registro ou da averbação feita em desacordo com o art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, quando a alteração da área ou dos limites do imóvel importar em transferência de terras públicas.

§ 1º O Oficial do Registro de Imóveis, no prazo de cinco dias úteis, contado da prenotação do requerimento, procederá à retificação requerida e dela dará ciência ao proprietário, nos cinco dias seguintes à

retificação.

§ 3º Recusando-se a efetuar a retificação requerida, o Oficial Registrador suscitará dúvida, obedecendo os procedimentos estabelecidos em lei.

§ 3º Nos processos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, a apelação de que trata o art. 202 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será julgada pelo Tribunal Regional Federal respectivo.

§ 4º A apelação referida no § 3º poderá ser interposta, também, pelo Ministério Público da União."

"Art. 8ºB Verificado que terras públicas foram objeto de apropriação indevida por quaisquer meios, inclusive decisões judiciais, a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado, bem como seus respectivos órgãos ou entidades competentes, poderão, à vista de prova da nulidade identificada, requerer o cancelamento da matrícula e do registro na forma prevista nesta Lei, caso não aplicável o procedimento estabelecido no art. 8ºA.

§ 1º Nos casos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, o requerimento será dirigido ao Juiz Federal da Seção Judiciária competente, ao qual incumbirão os atos e procedimentos cometidos ao Corregedor Geral de Justiça.

§ 2º Caso o Corregedor Geral de Justiça ou o Juiz Federal não considere suficientes os elementos apresentados com o requerimento, poderá, antes de exarar a decisão, promover as notificações previstas nos parágrafos do art. 1º desta Lei, observados os procedimentos neles estabelecidos, dos quais dará ciência

ao requerente e ao Ministério Público competente.

§ 3º Caberá apelação da decisão proferida:

- I – pelo Corregedor Geral, ao Tribunal de Justiça;
- II – pelo Juiz Federal, ao respectivo Tribunal Regional Federal.

§ 4º Não se aplica o disposto no art. 254 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a títulos que tiverem matrícula ou registro cancelados na forma deste artigo."

"Art. 8ºC É de oito anos, contados do trânsito em julgado da decisão, o prazo para ajuizamento de ação rescisória relativa a processos que digam respeito a transferência de terras públicas rurais."

Art. 5º O art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 16.

§ 3º A Secretaria da Receita Federal, com o apoio do INCRA, administrará o CAFIR e colocará as informações nele contidas à disposição daquela Autarquia, para fins de levantamento e pesquisa de dados e de proposição de ações administrativas e judiciais.

§ 4º Às informações a que se refere o § 3º aplica-se o disposto no art. 198 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966."(NR)

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 28 de agosto de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Raul Belens Jungmann Pinto ■

Notícias do nosso site

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

Despesas com registros? Põe na conta da viúva!

A Comissão de Constituição e Justiça e de Redação aprovou o PL 842/99, do deputado Paulo Marinho (PSC-MA), que isenta os proprietários rurais de custas e emolumentos devidos pelo registro ou averbação de reservas particulares de patrimônio natural. (www.irib.org.br – Notas&Notícias, 23/8/01)

Documentos eletrônicos & firmas digitais

Confira o relatório do Dep. Júlio Semeghini, que abandonou a idéia original da OAB-SP que envolvia os serviços notariais e registrais. (www.irib.org.br – Notas&Notícias, 23/8/01)

Registradores e notários facilitam a vida das empresas

Texto traduzido pelo registrador gaúcho, João Pedro Lamana Paiva sobre o controle de legalidade países europeus. (www.irib.org.br – Notas&Notícias, 23/8/01)

Estatização do Registro de Imóveis

O Senador Roberto Freire encaminhou proposta de emenda constitucional para alterar o artigo 236 da CF/88 vinculando os registros prediais aos serviços públicos municipal e do Distrito Federal. (www.irib.org.br – Notas&Notícias, 23/8/01) ■

Algumas notas sobre o Estatuto da Cidade

Henrique Ferraz de Mello

I - Introdução

O "Estatuto da Cidade", Lei nº 10.257, de 10.7.2001, recentemente publicado, a pretexto de promover a regulamentação dos artigos 182 e 183 da atual Constituição Federal, visando à melhoria das condições de habitação nas grandes metrópoles, vem merecendo especiais críticas e indagações numerosas por aqueles que se dedicam ao estudo da disciplina da propriedade imobiliária urbana.

O artigo 39 do Estatuto dispõe que "A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei".¹

Entre essas diretrizes, destacam-se: a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: (i) a utilização inadequada dos imóveis urbanos; (ii) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana; (iii) a poluição e a degradação ambiental; (iv) retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua sub-utilização ou não utilização e (v) regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda (art. 2º, VI, "a", "c", "g" e XIV").

O Estatuto da Cidade previu ainda que lei municipal específica para a área incluída no plano diretor² poderá determinar o parcelamento,

a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação (art. 5º).

Em caso de sub-utilização do imóvel, o proprietário deverá ser notificado antes pelo Poder Público municipal, para que dê cumprimento às exigências municipais, averbando-se a notificação no registro de imóveis. O Estatuto não conferiu à autoridade municipal o poder de assunção da obra não concluída, inacabada ou inexistente, como, v.g., nos casos de encampação das concessões, mesmo após o decurso do prazo da notificação feita ao proprietário para o cumprimento das obrigações que se lhe exige ou exigiu, e a despeito da regra inserida art. 182, par. 4º, I, II e III, da Constituição Federal.

Esta disposição constitucional, todavia, fincou uma espécie de graduação de pena civil (ou sanção) ao proprietário relapso e inadimplente, admitindo-se no último degrau da pena a expropriação com "pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais".

Em outras palavras, e sem se pretender imiscuir em matéria tributária – que decididamente não é o escopo destas modestas anotações – o Estatuto teria afrontado o Texto Maior, na medida em que, a pretexto de regulamentar a Constituição, nos dispositivos que invoca, acabou atropelando a ordem de graduação prevista no próprio artigo 182 regulamentado, pois, para que o Poder Público municipal possa promover a cobrança do imposto so-

bre a propriedade predial e territorial urbana, indiscutível que deva *antes, como o próprio texto assim estabelece, parcelar ou edificar compulsoriamente* o solo ou a obra im- perfeita, inacabada ou inexistente.

Aliás, o próprio Estatuto assim estabelece e prevê o uso das medidas de "parcelamento, edificação ou utilização compulsórias", sem, contudo, regulamentar essa peculiar forma de parcelamento e de edificação compulsórias. Ao contrário. O artigo 7º do Estatuto disciplinou que:

"Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5º desta lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no par. 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos".

E que se não alegue que o Poder Público não teria condições de promover, pelo menos, sob a ótica do sistema processual em vigor, a execução específica da obrigação, atendidos os requisitos legais.

Por via de consequência, não seria possível admitir a expropriação especial mediante pagamento de títulos da dívida pública, como tal tratada no mesmo Estatuto, em seção à parte.

Ora, o não pagamento do IPTU progressivo no prazo de cinco anos constitui condição *sine qua non* para o exercício da ação de expropriação especial. Mas, como se viu, se o IPTU progressivo não pode ser exigido sem que antes a Municipalidade conclua o parcelamento ou a edificação compulsórias (se o proprietário não o fizer), é óbvio que a expropriação especial, da mesma forma que o IPTU progressivo, não

(*) Henrique Ferraz de Mello é advogado em São Paulo-SP.

poderá ser aceita, pelo menos na forma preconizada pelo Estatuto; isto é, sem que antes sejam cumpridas as exigências formuladas pela Municipalidade, quer através de parcelamento, quer através de edificação compulsória.

II - Usucapião especial urbana

O Estatuto da Cidade pretendeu definir alguns padrões de comportamento do proprietário do solo urbano, estabelecendo diretrizes básicas que deverão ser por ele observadas (normas diretivas) e fiscalizadas pelo Poder Público (normas de coerção).

Além dessas normas, outras foram editadas e se acham insertas no mesmo corpo do Estatuto, formando um todo heterogêneo, característica, aliás, que vem marcando os atos legislativos de um modo geral, no Brasil.

Muito embora a usucapião especial urbana não represente um meio de coerção do Poder Público ao particular para que "faça ou deixe de fazer algo" (senão em virtude de lei, e a Lei Maior é a Constituição da República), não se pode afastar a idéia de que o uso irracional do solo ou da propriedade, como, v.g., o abandono, pode acarretar a perda da propriedade (arts. 520, I, c.c. art. 530, III, do C. Civil).

Ao lado dessa perda, há o correlato direito daquele que necessita da moradia e que se utiliza da propriedade com aquela finalidade específica (moradia), que é o que, em última instância, visou tutelar o Estatuto da Cidade. A fiscalização nesse caso é exercida pela própria comunidade (*lato sensu*) e a sanção é representada por um modo de perda em relação a quem foi proprietário e não se utilizou da propriedade como deveria, na medida inversamente atribuída, como modo de aquisição pela prescrição aquisitiva, em favor daquele que dela se utiliza como se fosse o seu verdadeiro dono, dando-lhe a destinação que o Estatuto e a Constituição estabelecem.

As principais inovações no instituto da usucapião especial urbana, que já trilha quase 13 (treze) anos de existência, computando-se a data da promulgação da Constituição, podem ser resumidas da seguinte forma:

- Oficializou-se o assim chamado usucapião coletivo ou "de favela" - aquele que vem se multiplicando nas grandes metrópoles, onde não era viável determinar-se ao certo os terrenos ocupados por cada possuidor (art. 10 do Estatuto).

- Nesse caso específico, será possível ao possuidor acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas (par. I). Quer isto dizer que, *na usucapião especial, apenas na modalidade coletiva, será viável o instituto da accessio possessionis*³. A lei teve em mira proteger os agrupamentos das populações de baixa renda que não poderiam adquirir a sua pequena propriedade, sem prejuízo de uma incômoda, senão impossível, delimitação do espaço físico onde se acham residindo. Não se acham contempladas nesse benefício determinadas entidades familiares que tanto poderiam ir a Juízo, em litisconsórcio ativo com outras delas, ou não, sem que com isso houvesse prejuízo algum na forma de atribuição de sua propriedade.

- A sentença deverá estabelecer uma comunhão *pro indiviso* para cada compossuidor, em partes ideais sobre o todo, e ainda que não mencione o Estatuto expressamente, será possível a especificação do condomínio em unidades autônomas, tal como se sucede no plano horizontal, se de conveniência das partes e atendidas as particularidades da causa (art. 8º, "a", da Lei 4.591/64)⁴.

- O Estatuto abre a possibilidade de extinção do condomínio, por deliberação de, no mínimo, dois terços dos condôminos, apenas no caso de urbanização posterior à constituição do condomínio (art. 10, par. 4). Essa urbanização é aquela que tornaria possível a individualização das unidades, por meio da

abertura de vias públicas e da implantação de uma infra-estrutura mínima de serviços adequados às necessidades da comunidade local.

- Dar-se-á a suspensão dos processos relativos a ações possessórias ou petições, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo, na pendência da ação de usucapião especial urbana, coletiva ou não (art. 11). Pressupõe-se que a ação de usucapião especial seja anterior à ação possessória ou petição, uma vez que o art. 13 do Estatuto já abriu ao usucapiante a possibilidade de arguição da mesma matéria em defesa naquelas demandas, valendo "a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis".

- O inciso I do art. 12 do Estatuto deixou mais clara a possibilidade do litisconsórcio ativo facultativo nas ações de usucapião especial urbana. Esse tipo de litisconsórcio quase nunca foi bem visto e assimilado, mormente em processos de usucapião, onde se multiplicam as diligências de citação, a pluralidade de réus e contestações, a despeito da natural afinidade de questões por um ponto comum de fato ou de direito (art. 46, IV, do C. PC). Ainda assim, tudo indica que a redação dada no inciso I acima referido manteve o espírito de discricção conferido ao juiz, no sentido de limitar o litisconsórcio facultativo quanto ao número de litigantes, "quando este comprometer a rápida solução do litígio ou dificultar a defesa" (art. 46, par.ún., do CPC).

- Finalmente, a maior das inovações introduzidas pelo Estatuto vem inserida no art. 14: "Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário". É preciso cuidado, porém, na análise do dispositivo acima. A ação de usucapião é *erga omnes*, não sendo possível a dispensa de citação do titular de domínio ou de confinantes (art. 47 do CPC), nem mesmo a intimação das Fazendas Públicas (impossibilidade de usucapião de áreas públicas), poderia ser dispen-

sada, em face do interesse público sobre o qual se assenta todo o sistema imobiliário, marcado principalmente pela segurança do trato registral. É preciso lembrar que a usucapião constitui modalidade de aquisição originária da propriedade, e não derivativa do poder de transigir - traço marcante do rito sumário. Tratando-se de imóvel urbano, com muito maior razão, inevitável o cuidado na verificação dos requisitos da ação. Na realidade, os artigos 941 a 944 do CPC não estabelecem propriamente um rito a ser obedecido; isto é, de como o processo se desenvolverá. Donde se conclui que o rito sumário não conflita com os requisitos predispostos nos artigos 941 e seguintes do CPC. As citações dos réus certos e incertos, por editais inclusive, bem como as intimações das Fazendas Públicas, deverão preceder a audiência de conciliação, abrindo-se o prazo para eventuais contestações a partir de então.

Não há dúvidas de que as mudanças introduzidas pelo Estatuto representam avanços para essa modalidade de aquisição originária. Mas não se compreende por que motivo tais mudanças também não foram feitas na usucapião rural, ainda que em texto legal à parte. De igual modo, e partindo-se do pressuposto de que o uso irracional do solo a ninguém interessa, ao Poder Público deveria ser confiado o mesmo dever imposto ao particular. Isto é, os imóveis públicos que não possuem destinação especial ou que não sejam de uso comum do povo deveriam sofrer o mesmo tratamento dispensado aos imóveis particulares, quando estivessem sendo subutilizados, no que diz respeito à possibilidade de serem usucapidos.⁵

Por outro lado, a tentativa de se imprimir maior celeridade ao processo de usucapião especial, com adoção do rito sumário, na prática, não trará maiores resultados, se o Poder Público não promover medidas mais eficazes no sentido de uma adequada e racional distribuição do espaço físico.

III - Direito de superfície

O Estatuto trouxe a lume o que parecia haver sido definitivamente sepultado pelo legislador de 1864, por força da Lei n. 1.257 de 24 de setembro daquele ano.⁶

Reza o art. 21 do Estatuto: "O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis".

O direito de superfície constitui, pois, um desmembramento do direito de propriedade, separando a propriedade do solo da propriedade da construção, mais precisamente uma exceção ao princípio da acessoriedade, como se extrai do art. 59 do C. Civil: "Salvo disposição especial em contrário, a coisa acessória segue a principal".

O proprietário do solo passa a não ser necessariamente mais o proprietário da construção ou das plantações existentes na superfície. Merece, porém, destaque a afirmativa feita por alguns no sentido de que o solo é que apresentaria uma relação de dependência para com a construção: *solum superfiet cedit*.⁷

Os arts. 530, II e 536, V, do C. Civil prevêem que um dos modos de aquisição da propriedade imobiliária se dá por meio da construção de obras ou plantações sobre o solo (acessão). Aliás, o art. 526 do C. Civil é ainda mais incisivo a respeito: "A propriedade do solo abrange a do que lhe está superior e inferior em toda a altura e em toda a profundidade, úteis ao seu exercício...", o que vem de encontro ao preceito disposto no art. 21, par. 1º, do Estatuto: "O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística".

Tratando-se de direito real, por excelência, o direito de superfície pode ser oposto pelo concessionário superficial, ao proprietário-concedente, como também a qualquer outra pessoa. Na dicção de Melhim

Namem Chalhub, "O concessionário exerce um poder imediato sobre a coisa superficial, sem dependência de ato ou prestação de quem quer que seja".⁸

A concessão do direito de superfície poderá ser onerosa ou gratuita. O contrato deverá ser formalizado por meio de escritura pública e registrado no registro de imóveis. Ao contrário do disposto no art. 1.368 do Projeto do Código Civil brasileiro, em tramitação no Congresso Nacional, o contrato pode ser firmado por tempo indeterminado.

Ao concedente competirá: (i) o uso da parte remanescente do imóvel; (ii) recebimento da remuneração (*solarium*); (iii) exigir o cumprimento do que ajustado, especialmente no tocante à destinação a ser dada ao imóvel; e (iv) exercer o direito de preferência com terceiros na aquisição do direito de superfície. Ao concessionário reserva a lei: (i) o uso, gozo e disposição da construção, nos termos do contrato; (ii) o pagamento dos encargos e tributos incidentes sobre a propriedade superficial, e, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, dos encargos e tributos incidentes sobre a área objeto da concessão do direito de superfície; (iii) o exercício do direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros, na alienação do terreno; (iv) direito de indenização pelas obras e melhorias realizadas no terreno; e (v) direito aos interditos possessórios.

Extinto o direito de superfície, reinstaura-se o efeito aquisitivo da acessão, passando o proprietário a ter o domínio pleno do terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

Diversamente do legislador italiano, não houve previsão legal a respeito da extensão ou não da hipoteca que grava o solo para a construção.¹⁰ De regra, as hipotecas inscritas contra o proprietário do solo não se estendem à superfície. Tanto o concedente, quanto o conces-

sionário, podem gravar as suas propriedades com hipoteca, de forma autônoma e independente.

O direito de superfície não se extingue com a destruição da construção, pura e simplesmente, salvo convenção em contrário. Será possível ao superficiário durante o prazo contratualmente estabelecido, reconstruir a edificação. Mas se o solo perecer, extingue-se o direito de superfície. É preciso atenção: se a destruição da construção implicar em destinação diversa daquela para a qual foi concedido o direito de superfície, na conformidade do par. 1º do art. 24 do Estatuto, "...extinguir-se-á o direito de superfície..."

Ao contrário do Direito Português¹¹, não houve previsão expressa a respeito do direito de sobrelevação, que nada mais representa que o direito de construir sobre edifício alheio, muito embora a redação do art. 21 do Estatuto sugira a idéia de uso, de espaço aéreo. O direito de sobrelevação foi, aliás, bem definido por José de Oliveira Ascensão como "situação híbrida entre a superfície e a propriedade horizontal"¹².

Como se vê, comparando-se a disciplina desse instituto recentemente criado no Brasil com aquela que vem sendo aplicada em alguns países europeus, é fácil notar que o texto foi tão econômico, quanto o Projeto do Novo Código Civil, em tramitação no Congresso Nacional, desde 1975.

Há o direito de superfície social adotado na Alemanha em proteção ao superficiário com a exclusão da pena de comisso e a fixação de um valor mínimo para indenização, correspondente a 2/3 da construção e há também a modalidade "*ad aedificandum*"¹³, que deveriam ser melhor disciplinados pelo legislador. O direito de superfície social, por exemplo, deveria ser expresso no próprio corpo do Estatuto, admitindo-se-o justamente como forma de solucionar o problema de escassez de habitações. Outrossim, e no que diz respeito à superfície "*ad aedificandum*", deveriam ser aclaradas as

obrigações civis, fiscais e trabalhistas do construtor, do proprietário-concedente e do agente financeiro, incluindo a forma e extensão das garantias.

O direito de superfície pode ainda servir: (i) à reconstrução de uma obra destruída ou simplesmente (ii) à venda a terceiro da construção concluída e como tal juridicamente separada do solo.¹⁴ Neste último caso, a venda seria definitiva, tal como uma venda normal do terreno por parte do proprietário-concedente. Não seria possível, nesse caso, limitar-se o direito de superfície a contrato por tempo determinado ou "indeterminado", como se fosse uma locação comum. Daí a crítica à expressão "indeterminado", conforme constou linhas atrás.

IV - Conclusão

Em face de todo o acima exposto, conclui-se que (i) as sanções que foram previstas no Estatuto como forma de o Poder Público fazer valer o controle do uso do solo, de modo a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, não surtirão o efeito pretendido, se não forem observadas as regras ordenada e sucessivamente estatuídas no artigo 182, par. 4º, I, II e III, da Constituição Federal; (ii) a usucapião especial urbana coletiva representa um avanço no instituto, devendo ser estendida às áreas rurais. Por outro lado, o procedimento sumário, como tal concebido no texto do Estatuto, dificilmente, na prática, atenderá às finalidades do Estatuto, se não forem adotadas outras medidas pelo próprio Poder Público, no sentido de uma adequada e racional distribuição do espaço físico. Os imóveis públicos que não possuam destinação especial ou que não sejam do uso comum do povo deveriam receber o mesmo tratamento dispensado aos imóveis particulares, sobretudo no que diz respeito à possibilidade de serem usucapidas as glebas mal utilizadas ou subutilizadas; (iii) o direito de superfície, tal como previsto no texto, deve ser melhor disciplinado, a fim de que

sejam estabelecidos critérios transparentes de estímulo aos investimentos na construção civil e não se transforme o instituto numa caixa de surpresas, nem para o construtor, nem para o credor hipotecário, ou o proprietário concedente, ou ainda eventuais compromissários compradores das futuras unidades autônomas.

V - Bibliografia

- Ascensão, José de Oliveira. *Direito Civil - Reais*. 4ª ed., Coimbra.
- Braga Teixeira, José Guilherme. *Direito de Superfície*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.
- Chalhub, Melhim Namem. *Direito de Superfície*. Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 53, 1990.
- Pereira, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 8ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1994.

Notas

¹ Já o art. 182, par. 1º, da Constituição Federal estabelece que o plano diretor deve ser aprovado pela Câmara Municipal, constituindo ele instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

² O plano diretor deverá ser aprovado por lei municipal, constituindo parte integrante do processo de planejamento municipal. Segundo o art. 40, par. 3º, do Estatuto, a lei instituidora do plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

³ É princípio de hermenêutica geralmente aceito de que o parágrafo se liga ao *caput* do artigo ao qual está subordinado. O art. 9º do Estatuto não contém idêntica disposição àquela inserida no par. 1º do art. 10 supra e reproduziu quase que literalmente o disposto no art. 183 da Constituição Federal, acrescentando apenas o que já era entendimento jurisprudencial no sentido de que o herdeiro continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, se estiver residindo no imóvel por ocasião da abertura da sucessão (*successio possessionis*).

⁴ Nas palavras de Caio Mário da Silva Pereira, "Nas suas linhas fundamentais diverge a propriedade horizontal da comunhão *pro indiviso* tradicional, e coincidentemente surge-se contra os seus princípios cardeais. De início, as faculdades dos condôminos do prédio dividido horizontalmente e fracionado em apartamentos residenciais ou conjuntos comerciais não traduzem um poder jurídico sobre a coisa toda, por quota ideal, mas implicam na utilização em comum apenas das partes

necessárias à soldadura da comunhão, importando quanto ao mais no poder exercido sobre uma fração da coisa com exclusão de todos os participantes da co-propriedade" ("Condomínio e Incorporações", 8ª ed., p. 77, 1994)

⁵ Inciutuando-se aí as terras devolutas, por supressão do preceito contido no par. ún. do art. 191-CF.

⁶ Cf José Guilherme Braga Teixeira, em "Direito de Superfície", RT, 1993, p. 46.

⁷ Salis, L., "Proprietà superficialia", p. 24 e ss., apud José Guilherme Braga Teixeira, op. cit., p. 49. É suficiente verificar que a modernização e o crescimento das urbes fizeram gerar uma expectativa bem diversa dos tempos de outrora. Atualmente, as grandes construções tornariam o solo uma

peça meramente acessória, diante da magnitude dos investimentos e da valorização do solo provocada pelas construções.

⁸ "Direito de Superfície", em "Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial", n. 53, p. 77.

⁹ A expressão induz o intérprete a crer na possibilidade de denúncia unilateral e imotivada do contrato a todo e qualquer tempo por qualquer das partes, sem o pagamento de indenizações. Todavia, não parece ser esse o real significado da expressão, diante da natureza do instituto, essencialmente, perene, tal como o usufruto vitalício e a enfiteuse. Ou bem determinado seria o direito de superfície, ou bem perpétuo. Como quer que seja, seguindo a letra da lei, não haverá direito de super-

fície perpétuo, a menos que as partes assim o estabeleçam.

¹⁰ Arts. 954 e 2816 do c. Civil italiano.

¹¹ Artigo 1526 (Direito de construir sobre edifício alheio) "O direito de construir sobre edifício alheio está sujeito às disposições deste título e às limitações impostas à constituição da propriedade horizontal; levantado o edifício, são aplicáveis as regras da propriedade horizontal, passando o construtor a ser condômino das partes referidas no artigo 1421.

¹² "Direito Civil - Reais", 4ª ed., Coimbra, p. 460.

¹³ Cf. Melhim Namem Chalhub, op. cit., p. 79

¹⁴ Ibid., mesma página.

Mensagens na garrafa

Sérgio Jacomino*

Caro Marcel,

Nossa última correspondência repercutiu na rede de notários e registradores. Muitos me questionaram sobre a identidade desse misterioso correspondente que posta eletronicamente questões tão incômodas para a categoria. Tão incômodas como delicadas, eu diria, pois refletir sobre a nossa profissão, perquirir acerca da importância atual de nossas atividades, diligenciar sobre nosso futuro institucional, tudo isso pode representar uma empresa temerária, por escancarar, por assim dizer publicamente, não só as virtudes que nos animam, mas igualmente nossas fragilidades.

Muitos recomendariam, pois, mais do que moderação e prudência. Mas entendo, caro Marcel, que é na abertura desse perigoso flanco que vamos encontrar, justamente, o nosso fio de Ariadne. Dizia na última mensagem que é preciso escapar do solipsismo, do ensimesmamento timorato que nos condena a uma espécie de emparedamento labiríntico e acarreta o fenecimento da cultura multimilenar das atividades tabelioas e registrais. O monstro mitológico que nos ameaça pode

ser vencido pela evocação das forças que representam o *sentido social* de nossas atividades, cujo nexó pode ser rastreado nos sinuosos caminhos da história.

Imoderado e imprudente, abusado e franco, enfim, como lídimo representante do baixo-clero de nossa corporação, posso impulsionar nossas reflexões sem os riscos do discurso autorizado. Não há mais conseqüências do que ilustração recíproca!

Clandestinismo jurídico e subdesenvolvimento econômico

V. conseguiu, em seu último e-mail, expressar de maneira muito convincente a angústia que temos todos nós que militamos na área registral ou tabelioa. Está aí, diante de nós, a ameaça de extinção desses serviços, seja pela inviabilização sistemática dessas atividades (pelo assalto das gratuidades universais, fissiparidades ou descontos abusivos), seja pelo calculado esvaziamento de sentidos e importância.

Permita-me realçar um aspecto importante que permeia toda essa discussão acerca dos registros imobiliários brasileiros: O registro predial está a serviço de valores sociais. Projeta-se da experiência histórica

como refinado sistema concebido para impulsionar os negócios imobiliários e para garantir a posição daqueles que são titulares de direitos. De tal sorte estão imbricados - os direitos e os mecanismos que os asseguram - que não é possível seccioná-los sem que antes se coloque em risco aqueles. De outra maneira, como poderíamos pensar moderadamente a propriedade privada (ou pública) sem a existência de mecanismos que efetivamente a garantam?

Sabemos de há muito que uma propriedade não titulada (*rectius*, registrada) tem o seu valor depreciado no mercado. Ora, quantas propriedades remanescem fora do comércio jurídico por não estarem regularmente inscritas nos Registros Públicos competentes? Como lastro de garantias reais, é possível quantificar a depressão de crédito que seu titular experimenta? Socialmente, seria possível quantificar a extensão desse "capital morto"?

Meu caro Marcel, há quem se deu a esse trabalho. O peruano Hernando de Soto realizou uma curiosa pesquisa em que apurou o valor desse patrimônio imobiliário bruto que se acha inativo pela clandestinidade jurídica. Para se ter uma idéia da extensão de sua pesquisa

(*) **Sérgio Jacomino** é Coordenador Editorial do IRIB: jacomino@registral.com.br

(e das conclusões desconcertantes) dedicou-se a avaliar o quanto valeriam, em termos de capital não mobilizado, as parcelas urbanas ou rurais situadas em países em desenvolvimento. Procurou conhecer a realidade fundiária do Egito, Filipinas, Haiti, México e, evidentemente, Peru.

Embora circunscrito a esses cinco países, suas conclusões são perfeitamente aplicáveis quando se quer apurar o "capital morto" representado por cada lote da Favela da Rocinha ou de qualquer condomínio clandestino nas franjas dos morros cariocas. Sem falar nas "propriedades" não tituladas que explodem incontrolavelmente nas periferias de qualquer grande e média cidade brasileira.

Hernando de Soto chega a cifras assombrosas: O patrimônio imobiliário das famílias nos países pesquisados pode chegar à cifra astronômica de US\$ 9.3 trilhões! Isto mesmo, caro Marcel, mais de 14 vezes o PIB brasileiro para o corrente exercício.

Vamos a mais alguns dados: no Egito o patrimônio imobiliário dos marginalizados vale a bagatela de US\$ 195 bilhões - ou 55 vezes o valor de todos os investimentos estrangeiros existentes no país (aí incluídos o Canal de Suez e a represa e hidrelétrica de Assuan). No Haiti, o país mais pobre da América Latina, os ativos dos excluídos chegam a mais de 150 vezes o investimento estrangeiro recebido pelo país desde a independência da França, em 1804.

Diz De Soto que o clandestinismo imobiliário é o fator mais pernicioso, representado por posses precárias e títulos defeituosos: "as residências dos pobres estão construídas sobre lotes com direitos de propriedade inadequadamente definidos (...). Sem direitos adequadamente documentados, estas posses resultam em ativos difíceis de serem convertidos em capital. Essas posses não podem ser comercializadas fora dos estreitos círculos lo-

cais onde as pessoas mantêm vínculos de confiança mútua e não servem como garantia para empréstimos, nem como participação em investimentos". Sobre os muambeiros, ambulantes, perueiros e proprietários informais chega a afirmar categoricamente: "Esses heróicos empreendedores são vistos como parte do problema mundial da pobreza. Eles não são o problema. São a solução". E prossegue: "A verdadeira causa da desordem não é a população, nem o crescimento da população, nem mesmo os pobres. É o sistema anacrônico de propriedade legal".

Então, meu caro Marcel, qual é o problema? Estamos atacando justamente os mecanismos mais racionais e baratos que a inteligência jurídica pôde criar, deixando de atrair para o mercado formal o apreciável patrimônio de parcelas significativas da população? Pois estamos aprofundando o fosso entre a cidade legal *versus* a cidade clandestina na medida em que fomentamos o ocultamento imobiliário com contratos de gaveta, instrumentos particulares, favorecimento do tráfico imobiliário clandestino (promessas de venda e cessões de direitos) e aviltamento dos preços de lavratura e registro de títulos.

Escapando da órbita registral, esses títulos são astros vagantes na galáxia econômica e estão vocacionados ao litígio. Sem falar na *menos valia* que representam para o mercado global que exige integridade e segurança.

De Soto é polêmico. Mas é leitura obrigatória para pessoas como nós, que militamos no dia a dia dos negócios imobiliários. Confira *The mystery of capital - why capitalism triumphs in the west and fails everywhere else*: www.rcp.net.pe/ild/tmoc/cp1-en.htm (Bantam/Random House, set./2000)

Temos às mãos uma solução (à caça de um grande problema!)

V. parece não ter compreendido

o sentido da citação de McLuhan - *a forma é o conteúdo*. Tratava-se de um pequeno exercício de destriçamento dos elementos que compõem o cartucho dominial. Sempre me pareceu curiosa a afetação simbólica que partindo de seus "conteúdos", chega a contaminar inteiramente o suporte formal dos ditos direitos reais. Ora, visto dessa maneira o registro imobiliário, vincado de sua causa imediata, focalizando o conjunto de normas que regulam sofisticados mecanismos para segurança dos direitos materiais, podemos já perceber a necessidade de se manter e aperfeiçoar tais sistemas de publicidade fundiária. Pois, garantir e aperfeiçoar esses sistemas é garantir, com eficiência e segurança, justamente o "conteúdo" desses mecanismos. O conteúdo arquetípico do registro predial é a propriedade privada. Matar o registro imobiliário é, de certa maneira, ferir a noção que temos de propriedade. Afinal, em nosso sistema "quem não registra não é dono"...

Ora, diria acacianamente meu caro amigo Marcel: "há formas e formas de se garantir a propriedade privada! O registro público é apenas uma, dentre várias. Há o informalismo do sistema americano, o registro municipal, o registro do vigário etc."

Sim, de fato, o registro imobiliário, tal como o conhecemos, é apenas uma das formas conhecidas de se garantir esses direitos. Mas eu poderia replicar singelamente: ainda assim, este é o melhor dos sistemas concebidos! E é nosso, já se acha de tal forma entranhado na consciência coletiva do povo brasileiro que quase não me contenho: Caro Marcel, a tecnocracia tem em mãos uma solução e está à caça de um grande problema!

Reconheço que às vezes soa anacrônica essa apologética do sistema filiado à tradição do direito romano-germânico. Evidentemente, não me refiro a essa espécie de ativismo procedimental que recorre a

papel, carimbos, assinaturas e sanções. Refiro-me às potencialidades que o sistema oferece, no sentido de representar um *plus* aos outros sistemas que analogamente se pretendem restituidores da segurança jurídica.

Esse ressaibo medievalista que v. identifica nos cartórios é o peso do tributo que esses serviços públicos pagam pelo seu caráter híbrido: serviços públicos exercidos privativamente. O binômio tenso que se aninha na medula do sistema - serviço público X gestão privada - pode acarretar tanto a inércia decorrente de forças que se anulam quanto a dialética criativa da transformação. Experimentamos ainda a primeira, submetidos que somos a uma forma de pensar que é afetação homóloga de modelos superados.

Estatização ou controle social? (That's the question)

Recentemente, a FSP publicou um interessante texto de Moisés Naím (O dreno digital, FSP 3/9/00, p. 3) em que o autor analisa a captação de recursos humanos pela iniciativa privada, esvaziando o setor público de seus melhores quadros. Aponta, com razão, que os altos salários pagos pelas empresas privadas aprofundam o fosso digital que divide os povos e mesmo governos. Observa que "a preocupação despertada pelo 'abismo digital' - a defasagem entre a minoria do mundo que se beneficia da Internet e a grande maioria que nem sequer tem água ou luz - é enorme. A defasagem de competência entre governos e empresas ou cartéis criminosos cria uma defasagem digital diferente que coloca os governos, mesmo os dos países mais ricos, entre aqueles que estão em desvantagem digital".

A reflexão de Naím coloca-nos diante do seguinte desafio: como superar essa assincronia crescente que parece confirmar o esvaziamento dos sentidos políticos que fundamentavam a idéia de soberania dos

Estados modernos? Ele propõe algumas soluções. Registro apenas uma delas, que me parece a mais pertinente com o nosso tema: a terceirização de funções públicas.

Diz Moisés Naím que os EEUU terceirizaram algumas atividades críticas e o resultado se mostra muito favorável. Diz que "mesmo tarefas delicadas ligadas à defesa são confiadas a terceiros. Essa prática tem provocado problemas ocasionais, mas vem tendo sucesso. A chave para seu êxito é que as empresas terceirizadas devem ser fiscalizadas por servidores competentes e honestos do governo".

Eis o ponto. Fiscalização. Controle público das atividades terceirizadas.

Sabemos que a fiscalização não pode ser concebida como peias redutoras da agilidade que esses organismos podem desenvolver. Os cartórios ainda são tracionados pela máquina burocrática do Estado. Não têm liberdade para organizar seus próprios serviços. Estão desfalcados de uma estrutura que responde às exigências do próprio sistema. Dizia no último *mail* que a própria idéia de procedimentos *standard* é sacrificada pelo excesso regulamentar de justiças estaduais.

À parte esse enguiço funcional, os cartórios sofrem com a visão completamente distorcida de que devem suportar o ônus das políticas governamentais, como por exemplo a gratuidade do registro civil, a imposição de preços para registro de contratos (como aqueles do FGTS, como v. conhece muito bem) essa plethora de descontos, reduções, gratuidades, imposição de custos indiretos, sem levar em conta, ao menos, os custos inerentes à própria atividade.

Agro business e o coronelato curupira

Participei há tempos de uma mesa redonda em que se discutia a falta de aceitação, pelo mercado, das CPRs (Cédulas de Produtos Rurais). Diante de um almoço frugal, nossos convivas discutiam amenida-

des. Lá pelas tantas, a representante do Sr. Ministro da Agricultura, Sra. Patrícia Dias, após discorrer sobre as virtudes do *agro business*, acabou concluindo que o maior entrave à ampliação e afirmação dos agronegócios no País seriam os cartórios paulistas! Por essa razão, o governo pensava na edição de uma MP para regulamentar (*rectius*: reduzir) as custas e emolumentos.

Como não poderia deixar de ser, a proposta da representante soou a todos os presentes muito natural e a justificativa mais fácil e cômoda para explicar a falta de aceitação desses papéis pelo mercado. Principalmente, serviu para tergiversar as restrições normativas do próprio Ministério da Agricultura, pela secretaria de política agrícola que - segundo afiançava a própria FAESP - "limitam a participação de importantes consumidores na obtenção de linhas de financiamento para carregamento da CPR".

Não chega a causar espanto o fato de que ninguém discorde da edição de Medidas Provisórias como a alvitrada na ocasião pela Sra. Patrícia Dias. De fato, naquele caso ninguém, fora do governo, foi consultado. É fácil a concordância obediente de acólitos ou o apoio inte-rressado dos beneficiários.

O fato, caro Marcel, é que um dos atores coadjuvantes no complexo jogo econômico das CPRs - os registradores - não foram consultados nem mesmo acerca de seus custos operacionais. A desenvoltura com que se decreta a redução de custas e emolumentos raia a irresponsabilidade, pois a falta de critérios técnicos e a falta de respeito a esse importante segmento profissional, é a expressão mais nítida do brutal autoritarismo no trato dessa atividade.

Vamos todos fazendo a lição de casa. Estamos destruindo, com furor bárbaro, as instituições forjadas há séculos e ainda provadas pela experiência. O que pode incomodar mais do que boas idéias?

Abraços do,
Jacomino.

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

Reforma agrária. Mandado de segurança contra ato expropriatório.

Despacho.

1- Trata-se de mandado de segurança, com pedido de medida liminar, impetrado por Incolustre - Indústria e Comércio de Lustres Ltda. contra ato do Presidente da República, consubstanciado no Decreto de 8 de novembro de 2000 (DOU de 9.11.2000), que declarou de interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel de sua propriedade denominado "Fazenda Rancho Loma", situado no Município de Iguatemi-MS, com área de 2.420 ha (dois mil, quatrocentos e vinte hectares).

Alega a impetrante que, nos termos do art. 2º, § 6º, da Lei nº 8.629/93, não podia referido imóvel ter sido objeto de vistoria, diante de sua ocupação por parte do Movimento dos Sem Terra, como comprova a decisão proferida pelo Juiz de Direito da Comarca de Iguatemi-MS, deferindo liminar em ação de reintegração de posse movida pelos então proprietários.

Aduz, também, que o Incra desrespeitou o disposto no art. 6º, § 7º da Lei nº 8.629/93, tendo em vista que, por motivo de força maior, consubstanciado na referida ocupação do imóvel, a aferição de sua produtividade foi prejudicada.

Alega, por fim, que o órgão expropriante não apreciou sua impugnação ao resultado da vistoria preliminar.

Postula, assim, a concessão de medida liminar para que a autoridade coatora anule o decreto expropriatório em questão.

2- O Ministro Presidente, no despacho de fls. 392, prolatado em 4.1.2001, requisitou informações prévias.

3- A autoridade coatora, informa que, nos autos da mencionada ação de reintegração de posse, foi firmado acordo, em 11.7.2000, pelo qual os ocupantes do imóvel em pauta comprometeram-se a desocupá-lo, tendo a empresa impetrante, na qualidade de proprietária da "Fazenda Rancho Loma" permitido que fosse realizada vistoria pelo Incra no dia 18.7.2000.

Informa a autoridade impetrada, também, que a impugnação administrativa foi devidamente examinada por Comissão Revisora do Incra.

É o breve relatório. Decido.

4- As informações da autoridade coatora trouxeram elementos capazes de elidir o alegado, *fumus boni juris*.

A existência de acordo judicial, firmado pela impetrante, permitindo a vistoria logo após a também acordada desocupação do imóvel, antes do prazo de 2 anos, afasta a plausibilidade da alegação de afronta ao art. 2º, § 6º, da Lei nº 8.629/93.

O segundo fundamento do *writ*, de que a ocupação do imóvel prejudicou a aferição de sua produtividade, também encontra obstáculo nas informações do impetrado, segundo as quais apenas 20 hectares, de um total de 2.420, teriam sido invadidos, patamar que não tem o condão de justificar o estado de improdutividade do imóvel, nos termos do que foi decidido no MS 23.054-PB, rel. o Min. Sepúlveda Pertence (j. em 15.6.2000).

O terceiro fundamento também tem sua plausibilidade refutada pelos documentos de fls. 494/499, apresentados pela autoridade coatora.

5- Diante do exposto, indefiro a medida liminar. Abra-se vista à Procuradoria-Geral da República.

Brasília 13/2/2001. Relatora: Ministra Ellen Gracie. (Mandado de Segurança nº 23.857-7/MS; DJU 21/2/2001; pg. 20)

Terras devolutas

Decisão. Depois do voto do Ministro Marco Aurélio (Relator), que julga procedente a ação e improcedente a reconvenção, o julgamento foi suspenso em virtude de pedido de vista formulado pelo Ministro Nelson Jobim. Ausente, justificadamente, o Ministro Moreira Alves. Plenário, 19/2/98.

Decisão. O Tribunal, por votação unânime, julgou procedente a ação civil promovida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, e improcedente a reconvenção deduzida pelos réus, impondo a estes condenação ao pagamento da verba honorária fixada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Votou o Presidente. Ausente, justificadamente, neste julgamento, o Ministro Ilmar Galvão. Plenário, 27/5/98.

Terras devolutas. União versus Estado-membro. Não são passíveis de enquadramento como terras devolutas, para o efeito previsto no *caput* do artigo 2º do Decreto-Lei nº 2.375/87, as glebas que tiveram situa-

ção jurídica devidamente constituída ou em processo de formação. Tal é o caso de imóvel matriculado no registro de imóveis em nome da União, ao tempo em que ocorre a tramitação de processo objetivando a ti-

tulação por posseiros via o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

Ministro Marco Aurélio, relator. (Ação Cível Originária n. 481-1; DJU 23/2/2001; pg. 83)

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Penhora. Imóvel dado em garantia hipotecária. Possibilidade.

Despacho. Alterosa Comércio de Veículos e Representações de Vendas Ltda e outros interpõem agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em ofensa ao Código de Defesa do Consumidor e ao art. 920 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Insurgem-se, no apelo extremo, contra o acórdão assim ementado:

"Anulação de ato jurídico. Inexistência de prova da coação alegada. Penhora de imóvel dado em garantia hipotecária. Possibilidade.

Não é possível a anulação de ato jurídico se os autores não comprovam a prática, por parte da ré, de ato que possa caracterizar a violência intimidatória no sentido de obrigá-los a dar em garantia hipotecária imóvel de sua propriedade.

O imóvel dado em garantia hipotecária é penhorável, incluindo-se a hipótese entre as exceções enumeradas no artigo 3º, V da Lei 8.009/90."

Decido. O despacho agravado negou seguimento no recurso entendendo que, *verbis*:

"(...)

As razões justificativas do recurso, por seu turno, atêm-se a uma perspectiva de reexame dessas provas para se aferir a alegada contrariedade ao texto legal invocado. Pretendem, destarte, ter novamente apreciada matéria que diz diretamente com questões de fato, advindas do conjunto probatório.

A esse objetivo, todavia, não se presta o recurso especial, ante os termos da súmula 07 do colendo STJ."

O entendimento da Corte é no sentido de que deve a parte infirmar todos os fundamentos da decisão que não admitiu o apelo extremo, o que não ocorreu na espécie, já que mantida incólume a motivação acima reproduzida.

No tocante ao dissídio jurisprudencial, não cumpriram o disposto no art. 255, § 1º, do regimento interno do Superior Tribunal de Justiça, pois deixaram de mencionar as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os acórdãos tidos por paradigmas ao *decisum* prolatado nos presentes autos, de acordo com o que estabelece o art. 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 30/11/2000. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento nº 344.549/MG; DJU 2/2/2001; pg. 393)

Cobrança de despesas condominiais - serviços utilizados. Procedência.

Despacho. Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários de São Paulo, Osasco e Região interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em ofensa ao artigo 12, § 1º, da lei nº 4.595/64, além de dissídio jurisprudencial.

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

"Cobrança de despesas condominiais.

Responsabilidade do réu pelas despesas decorrentes dos serviços utilizados, conquanto se trate de unidade autônoma, de conformidade com o previsto em convenção condominial. Procedência da ação bem decretada. Ausência de fundamento jurídico para se dispensar o apelante da multa moratória. Nega-se provimento ao recurso".

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Decido. Afirma o recorrente que "não existe a obrigação do pagamento das taxas de condomínio da forma como imposta, devendo a partir da apuração e da conclusão dada no laudo, ser corrigida para adaptá-la à fração ideal ocupada e respeitados os serviços efetivamente utilizados". Analisando o tema posto a debate, esclareceu o aresto recorrido, através de trecho da sentença, que:

"... Em síntese, consoante constatado pelo perito, a propósito dos serviços de que o réu não se utiliza, referentes à Unidade II ('energia elétrica e luz, água e esgoto, bombas, sistema de controle de acesso'), não lhe são cobrados pelo autor e, no que tangem à unidade cj. 62, é enfático o perito ao afirmar que 'todos os serviços prestados pelo condomínio são usufruídos pelo requerido', não devendo, por isso, 'os valores apresentados na inicial sofrer alterações'."

Assim, ultrapassar este entendimento demandaria o reexame da matéria probatória constante dos autos, circunstância vedada em sede de recurso especial. Incidência da súmula nº 7/STJ.

No tocante ao dissídio jurisprudencial, não cumpriu o disposto no art. 255, § 1º, do regimento interno do Superior Tribunal de Justiça, pois deixou de mencionar as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os acórdãos tidos por paradigmas ao *decisum* prolatado nos presentes autos, de acordo com o que estabelece o art. 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 7/12/2000. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento nº 344.706/SP; DJU 2/2/2001; pg. 393)

Venda de imóvel - pedido de anulação. Má-fé não caracterizada.

Despacho. Banco do Brasil S/A interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em contrariedade à Lei nº 8.009/90, aos artigos 125, incisos I e IV, 128, 165, 319, 334, inciso IV, 458, inciso II, 460 e 615 do Código de Processo Civil.

Insurgem-se contra acórdão assim ementado:

"Apelação civil. Ação pauliana. Pedido de anulação de venda de imóvel. Preliminares rejeitadas. Ausência probatória do *concilium fraudes*. Bem de família. Conhecimento e improvemento do recurso.

- Necessário se faz a presença do *concilium fraudes* para que haja caracterizada a má-fé, na venda de imóvel a ser anulada por ação pauliana."

Decido. Ressalte-se, inicialmente, que, no que se refere à Lei nº 8.009/90, a menção genérica, sem indicar os dispositivos tidos por violados e em que consistiria a ofensa, não dá ensanchas ao processamento do recurso especial.

Outrossim, os artigos 125, incisos I e IV, 165, 334, inciso IV, 458, inciso II, e 615 do Código de Processo Civil não foram prequestionados, não tendo o recorrente agitado embargos de declaração para este fim.

Quanto à alegação de julgamento *extra petita*, não menciona o recorrente em que termos teria o aresto recorrido violado o dispositivo legal pertinente à matéria, limitando-se a afirmar que "o *decisum a quo* orbitou os limites legais e julgou *extra petita*".

Com referência à revelia, entendeu o aresto recorrido que aplicável o artigo 320, inciso I, do Código de Processo Civil, cuja incidência não foi infirmada pelo recorrente.

Assevera o recorrente, por fim, que não houve pedido de extinção do processo sem julgamento do mérito. Não trouxe ao instrumento, entretanto, a peça contestatória, para verificação desta alegação. Permanece, portanto, válido o acórdão recorrido quanto ao tema.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 19/12/2000. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento nº 349.180/RN; DJU 2/2/2001; pg. 411)

Execução. Bem de família. Penhora de imóvel residencial.

Ementa. Execução. Penhora. Imóvel residencial. Devedor que se ausentou por breve espaço de tempo. Bem de família. Recurso conhecido e provido.

I- Não retira a característica de impenhorabilidade o só fato do devedor, à época da citação para a execução, estar residindo em outro Estado, quando por ocasião da penhora já estava morando no imóvel penhorado, único de sua propriedade.

II- Recurso conhecido e provido.

Brasília 16/11/2000 (data do julgamento). Relator:

Ministro Waldemar Zveiter. (Recurso Especial nº 209.433/MG; DJU 5/2/2001; pg. 100)

Execução. Pequena propriedade rural. Impenhorabilidade.

Despacho. Banco do Brasil S/A interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em contrariedade à Lei nº 8.009/90 e aos artigos 535, 649, inciso XI, e 655, § 2º, do Código de Processo Civil, 5º e 23 do Decreto-lei nº 167/67, além de dissídio jurisprudencial.

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

"Execução. Impenhorabilidade. Pequena propriedade rural. Nulidade absoluta.

É impenhorável imóvel rural, definido como pequena propriedade, necessária à atividade produtiva da família do devedor (art. 5º, XXVI, CF).

Tratando-se de matéria de ordem pública que acarreta nulidade absoluta, pode ser alegada a qualquer tempo, não se operando sobre ela a preclusão.

Agravo provido."

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Decido. A alegada ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil não ocorreu, pois a Turma Julgadora analisou as questões trazidas, não sendo necessário que mencionasse os dispositivos trazidos pelo embargante se firmou seu convencimento com base em outros indicados no aresto.

Outrossim, o aresto recorrido decidiu que impenhorável o bem com base no artigo 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal. Assim, a discussão do tema fica restrito ao recurso extraordinário, sendo certo que a análise de eventual violação a dispositivo constitucional não tem lugar em recurso especial.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 15/12/2000. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento nº 342.553/RS; DJU 6/2/2001; pg. 573)

Bem de família. Fiança. Locação. Penhora.

Decisão. Recurso especial interposto por Oswaldo Penha e Dolores Fernandes Penha contra acórdão da 12ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo assim ementado:

"Locação de imóvel. Execução. Embargos à execução. Bem de família. Fiança prestada antes da vigência da Lei nº 8.245/91. Garantia constitucional do ato jurídico perfeito e do direito adquirido. Inteligência do Art. 3º da Lei nº 8.009/90. Apelo provido."

Alegam os recorrentes que a questão relativa à penhorabilidade do imóvel do casal há de ser apreciada à luz da Lei nº 8.245/91.

Ofensa ao artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/90, com a redação trazida pela Lei do Inquilinato, funda a insurgência especial.

Recurso tempestivo, respondido e admitido.

Tudo visto e examinado, decidido.

A questão diz respeito à penhorabilidade de bem de família por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

É firme o entendimento desta Corte Superior de Justiça no sentido de que ressalvados os processos em curso, a inovação trazida pelo artigo 82, inciso VII, da Lei nº 8.245/91, por ser de índole processual tem eficácia imediata, sendo irrelevante que a fiança haja sido prestada antes de sua vigência.

A propósito confira-se os seguintes precedentes:

“Processual civil. Locação. Imóvel caracterizado como bem de família. Lei 8.009/90 art. 3º, VII. Penhora. Possibilidade. Execução ajuizada após a vigência da Lei 8.245/91, arts. 82 e 76. Precedentes. Cautelar de antecipação de produção de provas. Ação executiva de obrigação decorrente de fiança locativa. Diversidade de procedimentos. Agravo desprovido.

1- A Lei 8.245/91, art. 82, acrescentou o inciso VII ao art. 3º da Lei 8.009/90, tornando inoponível a impenhorabilidade do bem de família em face de obrigação decorrente de fiança locativa; mesmo os contratos pactuados em momento anterior à vigência da citada Lei inquilinária, passaram a se sujeitar a tal exceção, que de resto não se aplicou aos processos em curso, conforme disposto em seu art. 76.

2 - A reiterada jurisprudência da Corte interpretando o art. 76 da Lei 8.245/91, afasta a impenhorabilidade do bem de família quando ajuizada a execução na vigência desta norma inquilinária, como na hipótese retratada nos autos.

3 - A data de ajuizamento de Medida Cautelar de produção antecipada de provas não se confunde com a data de ajuizamento de ação executiva, restando claro a autonomia e diversidade destes institutos, não havendo como, dessarte, tomar-se um pelo outro.

4 - Agravo regimental desprovido.” (AgRgREsp 195.221, Relator Ministro Gilson Dipp, *in DJ* 4/10/99).

“Locação. Fiança. Penhora. Bem de família.

1- A Lei nº 8.245/91 (art. 82) ao excluir da impenhorabilidade o bem de família em processo de execução, decorrente de fiança concedida em contrato de locação, não se aplica aos processos em curso, em observância ao disposto no seu art. 76. Contudo, se a execução iniciou-se em data posterior à entrada em vigor da nova redação daquele dispositivo, o imóvel pode ser penhorado, porquanto não se trata de aplicação retroativa.

2 - Recurso não conhecido.” (REsp 183.675/SP, Relator Ministro Fernando Gonçalves, *in DJ* 14/12/98).

No mesmo sentido: REsp 120.806/RJ, Relator Ministro Vicente Leal, *in DJ* 26/4/99; REsp 196.452/SP Relator Ministro Edson Vidigal, *in DJ* 19/6/2000; REsp 87.940/SP Relator Ministro José Dantas, *in DJ* 8/9/97; REsp 74.931/SP Relator Ministro William Patterson, *in DJ* 25/8/97; REsp 100.985/RS, Relator Ministro José Arnaldo

da Fonseca, *in DJ* 25/11/96; REsp 38.949/RJ, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, *in DJ* 18/4/94.

In casu, a ação de execução fora ajuizada em 1 de junho de 1996. Não está o imóvel do casal, portanto, acobertado sob o manto da impenhorabilidade do bem de família.

Pelo exposto, com fundamento no artigo 544, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil, conheço do recurso para restabelecer a sentença de primeiro grau.

Brasília 7/12/2000. Relator: Ministro Hamilton Carvalho. (Recurso Especial nº 207.394/SP; DJU 6/2/2001; pg. 592)

Execução. Bem de família. Impenhorabilidade.

Ementa. Processual civil. Execução. Bem de família. Impenhorabilidade. Alegação de intenção de venda do imóvel pela devedora. Matéria de fato. Súmula n. 7-STJ.

I- O bem de família é impenhorável, recaindo a discussão recursal, sobre a intenção dos devedores de alienar o imóvel, em questão de fato vedada. Ao STJ apreciar, ao teor da súmula n. 7.

II- Agravo regimental improvido.

Brasília 16/11/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior. (Agravo regimental no agravo de Instrumento nº 276.133/RS; DJU 19/2/2001; pg. 180)

Seqüestro de imóvel. Medida assecuratória. Terceiro prejudicado.

Ementa. Processo civil. Seqüestro de bem imóvel. Medida assecuratória em processo penal. Ex-esposa do réu. Terceira prejudicada. Mandado de segurança. Ato judicial. Não interposição do recurso cabível.

- A jurisprudência pretoriana, amenizando os rigores do comando expresso na súmula 267 do Supremo Tribunal Federal, tem admitido a impetração de segurança contra decisão judicial passível de recurso sem efeito suspensivo, desde que interposto este tempo e modo, ou ainda quando esta presente natureza teratológica, flagrantemente afrontosa ao direito.

- O seqüestro do bem imóvel questionado, decretado como medida assecuratória em processo penal, além de não ter sido impugnado pelo cabível embargos de terceiro, nos termos previstos no artigo 129, do Código de Processo Penal, não consubstancia ato de natureza teratológica.

- Recurso ordinário desprovido.

Brasília 14/12/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Vicente Leal. (Recurso ordinário em MS nº 10.227/PR; DJU 19/2/2001; pg. 241)

Registro da penhora determinado em execução trabalhista. Competência.

Decisão. Conheço do conflito para declarar competente o MM. Juízo da 2ª Vara do Trabalho de America-

na, SP, nos termos do que foi decidido no CC nº 21.413, SP, Relator p/ acórdão o eminente Ministro Barros Monteiro, *in verbis*:

“Competência. Registro da penhora determinado em execução trabalhista. Obstáculo criado pelo serventário com amparo em decisão proferida pelo Juiz Corregedor Permanente da comarca. Não é dado ao Juiz correccional, no exercício de sua função administrativa, opor-se ao que fora ordenado sob o império de decisão proferida em feito jurisdicionalizado. Precedente do STJ. Conflito conhecido, declarada competente a suscitante”(DJ 6/9/99).

Brasília 8/2/2001. Ministro Ari Pargendler, relator. (Conflito de competência nº 31.225/SP; DJU 20/2/2001; pg. 135)

Ação de manutenção de posse. Renúncia de direitos possessórios. Terceiros adquirentes cessionários do imóvel.

Despacho. Ação cautelar inominada, com pedido de liminar, (...) buscando os requerentes conferir efeito suspensivo a recurso especial interposto para reformar acórdão da 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado:

“Apelação. Ação de manutenção de posse. Homologação de acordo. Renúncia dos direitos possessórios pelos autores. Terceiros adquirentes cessionários do imóvel. Recurso de terceiro prejudicado. Recurso provido.

Deve ser anulada a sentença homologatória, quando demonstrado nos autos que o imóvel, objeto do litígio possessório, foi anteriormente cedido a terceiros, que não poderiam ser alcançados pelos efeitos da renúncia aos direitos possessórios, efetuada entre autor e requerido.”

Alegam os requerentes, basicamente, que a sentença homologatória do acordo não poderia ter sido anulada, aduzindo que não mais existem autores ou réus; os requeridos não são cessionários do imóvel, tendo havido, apenas, cessão de direitos hereditários; a anulação da decisão homologatória não tem o condão de alterar a situação de direito material já solucionada definitivamente pelos litigantes; há preclusão e coisa julgada; os requerentes originários Bogun de Lara Pinto e outros não são herdeiros diretos do eventual transmissente da herança; inexistente registro imobiliário do imóvel objeto da cessão de direitos e há duplicidade do registro em títulos e documentos do ato jurídico que serve de fundamento à cessão de direitos; houve sobrepartilha do imóvel que é objeto da cessão de direitos hereditários lavrada a favor dos requeridos, não constando os cedentes como beneficiários da partilha; não há legitimidade e interesse recursal dos ora requeridos ante a necessidade de comprovação do prejuízo. Para demonstrar o *periculum in mora*, afirma já ter sido expedida a carta de sentença para a execução do julgado.

Decido. Os ora requerentes, anteriormente, ingres-

saram com a MC nº 1.726/MT, de minha relatoria, tendo sido negado seguimento em despacho assim motivado:

Primeiramente, o tribunal *a quo*, apreciando os elementos dos autos, entendeu que os apelantes, ora requeridos, “são cessionários adquirentes dos direitos possessórios que lhes foram transmitidos pelos autores” da ação de manutenção de posse. Assim, em princípio, para reformar essa orientação, indispensável seria o reexame das provas contidas nos autos, operação vedada em recurso especial, a teor da súmula nº 7/STJ, o que torna prejudicada a alegação de que o inventário. (*sic*)

Por outro lado, considerados como adquirentes dos direitos possessórios, os apelantes não poderiam, de fato, ser atingidos pelo trânsito em julgado da sentença homologatória.

No tocante ao *periculum in mora*, observo não estar caracterizado, sendo certo que os requerentes não demonstraram que os requeridos ingressaram, ou irão ingressar, em Juízo para pleitear a posse imediata, antes do julgamento do especial. Por outro lado, o acórdão cuja execução se pretende obstar decidiu, apenas, anular a sentença homologatória, nada apreciando a respeito do mérito da demanda”.

Mesmo considerando a expedição da carta de sentença, a presente cautelar não tem condições de ser processada, sendo certo que a fundamentação do acórdão objeto do especial e os argumentos lançados pelos requerentes, em princípio, demandam o reexame dos fatos da causa e das provas produzidas nos autos. Daí que a incidência da súmula nº 7/STJ permanece, afastando o *fumus boni iuris*.

Ante o exposto, nos termos do art. 34, inciso XVIII, do Regime interno, nego seguimento à presente cautelar.

Brasília 8/2/2001. Ministro Ari Pargendler, relator. (Medida Cautelar nº 3.553/MT; DJU 20/2/2001; pg. 299)

Título executivo extrajudicial. Penhora incidente sobre bens de sócio majoritário. Bem de família – não residencial.

Decisão. Cuidam os autos de embargos de terceiro (...) julgados improcedentes pelas instâncias ordinárias.

O acórdão recorrido restou assim ementado:

“Ementa. Embargos de terceiro. Execução de dívida da sociedade por quotas de responsabilidade limitada. Penhora. Incidência sobre bens particulares do sócio-gerente detentor de 90,00% do capital social. Teoria da desconsideração da personalidade jurídica. Bem de família. Impenhorabilidade. Imóvel cedido em locação. Em se tratando de execução de título executivo extrajudicial firmado pelo sócio-gerente de sociedade por quotas de responsabilidade limitada da qual ele detém 90,00% do capital social, em que foi penhorado bem particular do sócio majoritário, em razão da inexistência de patrimônio

da empresa, deve-se aplicar a teoria da desconsideração da personalidade jurídica, confirmando-se a decisão de primeiro que rejeitou os embargos de terceiro (*sic*).

Ocorrendo a dissolução irregular de sociedade por cotas de responsabilidade limitada e diante da inexistência de bens que respondam pelo passivo da empresa, o patrimônio do sócio-gerente fica sujeito à constrição judicial.

Para que seja reconhecida a impenhorabilidade de imóvel residencial com suporte na Lei nº 8.009/90 não estando o executado nele residindo, é necessário que ele comprove que possui apenas o imóvel residencial que foi submetido à constrição judicial, que esse imóvel não está sendo por eles ocupado por motivo de força maior e o fato de estar o mesmo emergencialmente alugado para complementar a renda familiar.

Recurso conhecido e improvido."

Inconformados, ainda, os autores interpuseram recurso especial, com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, alegando ofensa aos artigos 596 e 333, II, do CPC, além de dissídio jurisprudencial.

O apelo não logrará prosperar.

Quanto às alegações em torno do art. 333, II do CPC, anoto que não foram devidamente prequestionados, incidindo, à espécie, as súmulas 282 e 356/STJ.

Ademais, a controvérsia foi solucionada levando-se em conta os aspectos fáticos-probatórios carreados aos autos, inviável sua revisão em sede de Especial, a teor da súmula 7/STJ. Como bem anotado pelo r. despacho agravado, este Tribunal não é uma terceira instância revisora, limitando-se à análise de questões de direito.

A divergência jurisprudencial não restou comprovada eis que não procedido ao devido confronto analítico a fim de se demonstrar a identidade de bases fáticas entre os acórdãos confrontados.

Isso posto, nego seguimento ao agravo.

Brasília 6/2/2001. Ministro Waldemar Zveiter, relator. (Agravo de Instrumento nº 350.525/MG; DJU 20/2/2001; pg. 321)

Condomínio. Cotas condominiais. Cobrança ao titular do domínio. Legitimidade passiva.

Ementa. Condomínio. Cotas condominiais. Legitimidade passiva. Promessa de compra e venda.

A legitimidade passiva na ação de cobrança de cota condominial deve ser apreciada de acordo com as peculiaridades de cada caso, podendo ser promovida contra o proprietário do imóvel que passou por sucessivas operações de promessa de compra e venda, mas sempre expedidos os documentos de cobrança em nome do titular do domínio.

Recurso conhecido pela divergência, mas improvido.

Brasília 14/12/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial nº 282.263/SP; DJU 12/3/2001; pg. 149)

Bem de família. Hipoteca. Fiança. Penhora.

Ementa. Bem de família. Lei nº 8.009/90. Fiança. Hipoteca.

A exceção do art. 3º, inciso V, da Lei nº 8.009/90, que permite a penhora de bem dado em hipoteca, limita-se à hipótese de dívida constituída em favor da família, não se aplicando ao caso de fiança concedida em favor de terceiros.

Recurso conhecido em parte e provido.

Brasília 14/12/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial nº 268.690/SP; DJU 12/3/2001; pg. 147)

Fraude de execução. Citação.

Ementa. Fraude de execução. Citação válida.

A existência de citação válida é pressuposto para o reconhecimento da fraude de execução na hipótese do art. 593, II, do CPC. Precedentes. Recurso conhecido e provido.

Brasília 14/12/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial nº 274.886/SP; DJU 12/3/2001; pg. 147)

Aquestos - comunicação. Regime da separação legal de bens. Inventário. Partilha.

Ementa. Direito de família. Dúvida suscitada por oficial de registro de imóveis. Regime de separação legal de bens. Art. 258 e 259 do Código Civil. Comunicabilidade dos aquestos, *in casu*. Necessidade de se proceder ao inventário e à partilha dos bens do cônjuge falecido. Recurso especial não conhecido.

I- Quando a separação de bens resulta apenas de imposição legal, comunicam-se os aquestos (súmula 377/STF)

II- A discussão sobre a existência ou não de esforço comum na aquisição dos bens, além de não ter sido objeto de debate no acórdão recorrido, é questão que envolveria o reexame de matéria fática, inviável na via eleita, a teor do disposto na súmula 7/STJ.

III- Divergência não configurada ante a ausência do devido confronto analítico.

IV- Recurso não conhecido.

Brasília 5/12/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Recurso Especial nº 138.431/RJ; DJU 12/3/2001; pg. 139)

Promessa de c/v - cláusula abusiva. Consumidor. Resilição. Retenção de parte do valor pago.

Ementa. Comercial. Promessa de compra e venda de imóvel. Perda do valor das prestações (Cláusula abusiva). Inteligência dos arts. 924 do Código Civil e 53 do Código do Consumidor.

I- A jurisprudência acolhendo lição doutrinária, na exegese do art. 924 do Código Civil e, mais recentemente, do art. 53 da Lei nº 8078/90, possibilita à com-

promissária vendedora reter parte do valor das prestações pagas a título de indenização pela extinção do contrato a que não deu causa, e para cuja realização teve despesas.

II- Recurso especial conhecido e provido, em parte.

Brasília 15/12/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Recurso Especial nº 198.480/MG: DJU 12/3/2001; pg. 140)

Meação - bens reservados - exclusão da constrição judicial.

Processo civil. Agravo por instrumento. Ação de embargos de terceiro à execução. Título extrajudicial. Prequestionamento. Ausência. Súmula n. 282/STF. Bem indivisível. Execução de parte ideal.

I- Ausente o requisito do prequestionamento do direito violado, resta inadmissível o recurso especial interposto. Súmula n. 282/STF.

II- Não poderá ser levado à praça bem de terceiro que não tem responsabilidade pelo débito.

III- A alienação judicial de bem indivisível, integrante da comunhão, será apenas da parte ideal que cabe ao devedor executado.

Decisão. Cuida-se de agravo por instrumento em ação de embargos de terceiro à execução interposto por Marly Valongo Arias Villanueva com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal contra v. acórdão que julgou improcedente pedido de preservação de meação e exclusão de bem de propriedade exclusiva da embargante, ora agravante, por falta de interesse de agir.

Alega o agravante que o E. Tribunal *a quo* ao julgar a ora agravante carecedora da ação por falta de interesse de agir, afrontou os arts. 267, inciso VI e 1046, § 3º do CPC e 3º da Lei n. 4121/62.

O *r. decisum* do E. Tribunal *a quo* inadmitiu o recurso especial por considerá-lo manifestamente improcedente.

O v. acórdão recorrido restou assim ementado:

Embargos de terceiro. Mulher casada. Pretensão de preservação da meação e de exclusão de bem de propriedade exclusiva do cônjuge mulher. Impossibilidade. Questão já decidida em favor daquela nos embargos do devedor interpostos simultaneamente. Ausência de interesse de agir caracterizada. Extinção do processo sem julgamento de mérito decretada. Recurso improvido.

Opostos embargos de declaração, foi proferida acórdão com a seguinte ementa:

Recurso. Embargos de declaração. Contradição e omissão. Inocorrência. Embargos rejeitados.

Brevemente relatado, passo a decidir.

No que respeita à alegação de violação ao art. 3º da Lei n. 4121/62, carece o recurso especial interposto do necessário requisito do prequestionamento do direito tido por violado. Aplicável à espécie a súmula n. 282/STF.

Em referência à negativa de vigência aos arts. 267,

inciso VI e 1046, § 3º do CPC, fundamentou-se o v. acórdão recorrido na inexistência de interesse de agir por parte do ora agravante, *verbis*:

"Simultaneamente aos presentes embargos de terceiro a apelante opôs embargos do devedor (...) no qual foi proferida sentença de mérito, com cópia às fls. 42/45.

Aquela decisão enfrentou a questão da meação e da exclusão da penhora do apartamento adquirido pelo ora apelante antes do casamento, decidindo pela exclusão deste da constrição, e quanto aos demais bens determinou a preservação da meação, conferindo à apelante metade do produto da alienação dos mesmos.

Essa solução prática de levar-se à praça o bem comum do casal, resguardada a meação do cônjuge embargante terceiro, resultou por levar a recorrente à interposição do presente apelo. Mas não havendo como destacar do patrimônio comum do casal, bem certo e determinado da meação do cônjuge devedor-executado, a solução dada pela r. sentença proferida nos embargos à execução opostos pela aqui recorrente, e que levou à carência dos presentes embargos de terceiro, é que cabe prevalecer."

Ao assim decidir, o E. Tribunal *a quo* afrontou os arts. 267, inciso VI e 1046, § 3º do CPC, divergindo da jurisprudência dominante deste C. STJ, *verbis*:

Execução. Mulher casada. Penhora. Meação. Embargos de terceiro. Bem indivisível.

Não poderá ser levado à praça bem de terceiro que não tem responsabilidade pelo débito. A alienação judicial de bem indivisível, integrante da comunhão, será apenas da parte ideal que cabe ao devedor executado. (Resp n. 111.179/SP, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, Terceira Turma, unânime, DJ 8/3/2000).

Embargos de terceiro. Mulher casada. Suspensão do efeito principal.

Inadmissível a alienação judicial do bem por inteiro, ainda que seja indivisível, reservando-se à mulher a metade do preço alcançado. O direito do meeiro sobre os bens não pode ser substituído pelo depósito da metade dos valores obtidos com a hasta pública. (Resp n. 89.167/PR. Rel. Min. Barros Monteiro, Quarta Turma, maioria, DJ 11/11/1996).

Forte em tais razões, nos termos do art. 544, § 3º do CPC, conheço do agravo por instrumento para dar provimento ao recurso especial para anular o v. acórdão recorrido, determinando-se a alienação judicial tão-somente da parte do bem indivisível que cabe ao devedor executado.

Custas e honorários advocatícios, fixados estes em 10% do valor dado à causa, a serem arcados pelo embargado, ora agravado.

Brasília 1/2/2001. Ministra Nancy Andrichi, Relatora. (Agravo de Instrumento nº 355.162/SP; DJU 13/3/2001; pg. 403)

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO**Execução trabalhista. Penhora. Imóvel residencial – bem de família. Embargos.**

Decisão. Por unanimidade, rejeitar a preliminar de nulidade do v. acórdão recorrido, argüida nas razões recursais, e, no mérito, também por unanimidade, negar provimento ao recurso ordinário.

Ementa. Mandado de segurança. Cabimento. Execução. Penhora. Bem de família. 1. Mandado de segurança contra decisão que defere penhora sobre o imóvel residencial dos impetrantes, supostamente bem de família, desconsiderando-se a personalidade jurídica da empresa executada, uma sociedade por cotas de responsabilidade limitada. 2. Para impugnar as decisões proferidas pelo Juiz na execução trabalhista, os remédios próprios, em princípio, são o agravo de petição (CLT, art. 897, "a") e/ou os embargos à execução ou embargos de terceiro, estes últimos provocando a suspensão da execução e, portanto, aptos a inibir a consumação de dano irreparável decorrente de virtual ilegalidade. Incabível mandado de segurança (Lei nº 1.533/51, art. 5º, II). 3. Recurso ordinário a que se nega provimento.

Relator: Ministro João Oreste Dalazen. (Processo ROMS - 587.853/1999.0 - TRT da 2ª Região; DJU 02/2/2001; pg. 501)

Execução. Hipoteca garantida por alienação fiduciária. Preferência do crédito**trabalhista – descabimento.**

Despacho. A c. Subseção I especializada em dissídios individuais negou provimento aos embargos opostos pelo Banco do Brasil S/A, sob o fundamento de que, constatada a existência de cédula industrial hipotecária garantida pela alienação fiduciária, descabe potencializar a preferência do crédito trabalhista a ponto de alcançar o bem envolvido, que integra não o patrimônio do alienante, mas o do adquirente fiduciário, não podendo, nestes termos, ser alcançado por execução na qual não se revele como devedor.

Com amparo no artigo 102, inciso III, alínea "a" da Constituição federal, sob o argumento de afronta ao seu artigo 5º, incisos II, XXXV, XXXVI e LV, o reclamante interpõe recurso extraordinário.

Contra-razões às fls. 211/218.

O apelo não reúne as condições necessárias a fazerem-no ultrapassar o juízo de admissibilidade, ante a ausência de prequestionamento dos preceitos constitucionais invocados. A matéria constitucional apontada na pretensão recursal não foi discutida pela decisão recorrida, a ponto de se constituir tese sobre ela. Precedente: Ag.AI nº 167.048-8, Relator Ministro Celso de Mello, 1ª Turma, unânime, DJU de 23/8/96, pág. 29.309. Não admito.

Brasília 12/2/2001. José Luiz Vasconcellos, Ministro Vice-Presidente no exercício da Presidência. (Processo nº TST-RE-E-RR-491.865/98.5TRT- 6ª Região; DJU 21/2/2001; pg. 404) ■

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**

**Alvará de localização.
Notificação.**

R- Os serviços notariais e registrais são serviços públicos criados e regulamentados pela Constituição Federal e Leis Federais não sujeitos a alvará de instalação, assim como o fórum. Cabe impetração de mandado de segurança ou apresentação de embargos na execução fiscal.

**Formação de capital.
Conferência de imóveis
gravados por hipoteca.**

P- *Pessoa física confere imóveis gravados com hipoteca para formação do capital de pessoa jurídica.*

R- Trata-se, tecnicamente, de conferência de bens para a formação, como poderia ser para o aumento do capital social da sociedade civil

ou comercial, que nasce ou que tem seu capital aumentado. Se a pessoa jurídica for comerciante, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial, o instrumento particular terá validade se tiver sido apresentado e aceito pela Junta, nos termos do art. 64 da Lei 8.934/94. Se, no entanto, a empresa estiver registrada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o registro deve ser feito através de escritura pública, que é da essência do ato. O fato de os imóveis conferidos estarem hipotecados não impediria o registro, salvo em caso de hipoteca consequente de cédula de crédito, que tornaria indispensável a anuência do credor hipotecário. Tratando-se de hipoteca civil comum não haveria necessidade de anuência do credor.

Desmembramento ou loteamento?

R- Quando se cria uma via de circulação para o parcelamento de um lote de 20 x 60m não se tem desmembramento, mas loteamento. O exame dos primeiros artigos da lei 6766/79 leva à essa inarredável conclusão. Assim, aprovado o projeto pela Prefeitura Municipal e, conforme o Estado, pelos órgãos estaduais, deve ser feito o registro do loteamento, nos termos do art. 18 da Lei 6766/79.

Arrolamento de bens imóveis. Ato de registro.

R- O termo de arrolamento de bens imóveis criado pela Lei 9.532/97 é registrado. Ainda que em tese e pela natureza jurídica devesse ser averbado, porque não transmite domínio nem cria, extingue ou modifica direitos reais, a lei, equivocadamente, determinou que seja registrado. A instrução normativa não pode alterar a lei. Portanto, o ato a ser praticado é de registro.

Formalização de área de preservação permanente.

R- Para acesso ao Registro de Imóveis, através da averbação, o termo de reserva ou de destinação de área para preservação permanente depende de requerimento escrito pelo proprietário (se casado, marido e mulher) e de aprovação e aceitação pelo Ibama, que formalizará um termo, descrevendo a área destinada à preservação permanente. A formalização do termo, sua regularização, se faz perante a autoridade florestal. A prefeitura nunca teve essa atividade.

Imóvel pertencente a três pessoas. Indisponibilidade de uma parte ideal.

R- A indisponibilidade dos bens de um dos condôminos apenas o atinge, não podendo se estender aos demais comunheiros. A execução tributária ou qualquer outra medida que tivesse originado a indisponibilidade em relação a um dos condôminos não pode atingir os demais.

Quando se cuida de divisão é preciso um pouco mais de cautela. A divisão não é atributiva de direitos, mas meramente declaratória. Na divisão de um imóvel rural com 500 hectares e três condôminos, pode-se destinar ao condômino com sua parte ideal indisponível uma parte certa e determinada, por exemplo, uma área inundada, de terra imprópria para a cultura, cheia de pedras etc. Nesse caso, por cautela, o Oficial deveria solicitar a anuência do órgão público, credor tributário do condômino que tem sua parte ideal indisponível. Mas, se apenas se tratar de transmissão de parte ideal, nenhum dos demais comunheiros pode ser atingido pelo bloqueio ou indisponibilidade do terceiro.

Partilha de bens não registrados.

P- Num formal de partilha foram partilhados bens não registrados em nome do falecido e inventariado.

R- Com a morte, direitos e obrigações do falecido se transmitem aos herdeiros. Transmitem-se os direitos que ele detinha nesse momento. Se era proprietário, no inventário ou arrolamento é declarado o domínio; se era compromissário comprador são arrolados os direitos decorrentes desse compromisso; se cessionário de direitos de promessa de venda, tais direitos. Mas, em obediência aos princípios de continuidade e disponibilidade, é indispensável que o registro seja feito, assegurando a propriedade ao falecido, ou registro da promessa de compra e venda, ou de qualquer outro direito real, para que tais direitos possam ser transmitidos, registrariamente, aos herdeiros.

Aquisição de imóvel por estrangeiro. CPF.

P- Estrangeiro sem CPF pode comprar imóvel no Brasil?

R- Não há restrição à aquisição de imóveis urbanos por estrangeiro. Para os imóveis rurais a restrição diz respeito às dimensões do imóvel. Se o estrangeiro adquire imóvel urbano ou rural, de até 3 módulos, a escritura de aquisição pode ser livremente

lavrada e registrada sem exigência de CPF. Após a aquisição, tornando-se proprietário de imóvel no Brasil, o estrangeiro deverá fazer sua inscrição como contribuinte.

Escritura de c/v. Imóvel financiado. Alienação fiduciária.

P- Escritura de compra e venda a prestação de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária?

R- Na alienação fiduciária é imperioso e indispensável que o devedor seja proprietário. Ainda que o bem seja vendido por determinado preço, se dê quitação e em seguida, o credor, que não recebeu efetivamente o preço, veja a concessão da alienação fiduciária do imóvel que alienou sendo-lhe dada em garantia, o que se tem é compra e venda perfeita e acabada, gerando registro. E, para pagamento do preço, total ou parcial, o adquirente dá o imóvel em garantia da dívida, não importa se em alienação fiduciária ou em hipoteca.

Registro de CPR. Imóvel gravado com penhora.

P- Pode ser registrada Cédula de Produto Rural sobre imóvel gravado com penhora?

R- A Cédula de Produto Rural é registrada no Livro 3. Se for pignoratícia, garantida por penhor, ficamos só nesse Registro. Se for hipotecária, a hipoteca será registrada no Livro 2, na matrícula do imóvel dado em garantia. Se o imóvel for dado em garantia, em alienação fiduciária, esta será registrada na matrícula do imóvel. Se o imóvel hipotecado estiver penhorado em execução fiscal movida pela União, torna-se indisponível não podendo ser alienado (art. 53, parágrafo 3º da Lei 8.212/91) ou hipotecado (art. 756 do Código Civil).

Pacto antenupcial. Prazo para registro.

P- Escrituras de pacto antenupcial têm prazo para registro?

R- Não. Se o casal não tem imóvel, qual a razão de registrar o pacto? O Código Civil estabelece que o

pacto rege o regime de bens do casamento sem estabelecer prazo para o registro nem fixar penalidade para a falta de registro.

Descrição do remanescente pelo proprietário do imóvel.

P- *É possível averbar, a requerimento do proprietário, memorial descritivo do remanescente na matrícula de imóvel que sofreu desmembramentos?*

R- O remanescente de um imóvel que sofreu um ou mais desmembramentos poderá ser apurado se o primitivo imóvel estiver perfeitamente descrito em todas as suas medidas perimetrais e área. O proprietário apresenta uma planta do todo e marca as partes destacadas para que o Oficial possa conferir o que se pretende seja a descrição do remanescente. Não se pode aceitar que o proprietário descreva o remanescente como bem entender. Em caso de discordância, o fundamento legal para remetê-lo à via judicial está no art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos.

Imóvel gravado por hipoteca cedular. Escritura de c/v sem anuência do credor.

P- Imóvel hipotecado foi penhorado pela justiça trabalhista e arrematado pelos reclamantes, tendo sido registrada a carta de arrematação. Agora é apresentada escritura de c/v em que o comprador assume a hipoteca cedular, sem anuência do credor. O título pode ser registrado?

R- Se a penhora foi registrada em cumprimento à decisão do Juízo, embora exista hipoteca garantindo cédula, e se a carta de arrematação ou de adjudicação foi registrada, conferindo domínio ao adjudicatário ou ao arrematante, não se pode recusar o registro da transmissão que a qualquer título o adjudicatário ou arrematante venham a fazer.

Carta de adjudicação. Imóvel gravado com hipoteca cedular.

R- As penhoras incidentes sobre imóveis que estejam hipotecados em

função de cédulas, em tese não podem merecer registro. Devem ser devolvidos os mandados ou certidões. Se o Juiz do processo insistir, o Oficial procederá ao registro da penhora. Essa decisão, ordenando o registro a despeito da proibição legal, pode ser transmitida por ofício, mandado, aditamento ao expediente anterior. O credor hipotecário será cientificado por carta com aviso de recebimento. Se houver adjudicação ou arrematação, a carta será registrada. O problema é processual e não registrário. Se a penhora for registrada não se poderá negar registro à carta de adjudicação ou de arrematação.

Aquisição de imóvel com pacto comissório. Outorga uxória.

P- *Aquisição com pacto comissório exige a presença do outro cônjuge?*

R- Na aquisição não é exigível a outorga uxória ou marital. Ainda que se faça a aquisição com pacto comissório, a lei não prevê essa exigência.

Garantia hipotecária. Regime da separação de bens. Outorga uxória.

P- *Pessoa física, proprietária de imóvel rural, casada no regime da separação total de bens, emitiu cédula de crédito rural hipotecária, tendo apresentado declaração de que não é pessoa física equiparada à jurídica, nos termos da ordem de serviço 207 do INSS. A esposa possui uma micro empresa. É exigível CNJ do INSS em nome do casal?*

R- Mesmo tendo sido o casamento realizado sob o regime da separação de bens a outorga uxória para a garantia hipotecária é obrigatória. Qualquer que fosse o regime de bens, o fato de um cônjuge ser proprietário de empresa micro, pequena ou grande, nada teria a ver com a hipoteca. Mas, nas cédulas não são exigíveis as certidões negativas da seguridade social.

Extinção de condomínio: permuta de partes ideais.

P- *Dois irmãos receberam, em*

inventário, vários imóveis, na proporção de 50% para cada um deles. Pretendem extinguir o condomínio.

R- A escritura a ser lavrada para a extinção do condomínio é de permuta de partes ideais. Não se trata de divisão porque os imóveis, após a operação, continuarão os mesmos, o que significa que não foram divididos. A divisão é conceito matemático, aritmético e não jurídico. Feita a divisão, desaparece o todo e nascem as partes, o que não ocorre na hipótese colocada. Há, entretanto, tese em sentido contrário, sustentando que o que é dividido é o acervo condominial, mas o Supremo Tribunal Federal afastou essa tese.

Averbação de construção. Condomínio. Registro das atribuições.

P- *Averbação de construção de prédio de apartamentos. Há 10 andares e já foi registrada a instituição e convenção do condomínio. Os dez proprietários pretendem formalizar escritura de divisão. Todas as atribuições deverão ser registradas na mesma oportunidade?*

R- Nos edifícios em condomínio não há divisão, mas atribuição, uma vez que o todo continua existindo. A expressão jurídica é atribuição (Lei 4.591/64 e Lei de Registros Públicos), instrumento jurídico utilizado para se definir qual a unidade que passa à propriedade exclusiva de cada condômino. Até a vigência da Lei de Registros Públicos, registrava-se o título. Agora, abrem-se matrículas dos imóveis e se registra, em cada uma delas, o título que lhe corresponda. Se num inventário são deixados 40 imóveis para um herdeiro, nada impede que ele peça os registros dos títulos um a um. Portanto, cada condômino, isoladamente, vai apresentando seu título a registro e pagando os emolumentos correspondentes. Nada impede, porém, que se abram as matrículas de todas as unidades. Em todas as matrículas devem constar todas as pessoas para que com o registro da atribuição se tenha como claro que o condômino "A" recebeu, pela atribuição, aquela determinada

unidade. As pessoas casadas deverão, também, ser referidas por elas e seus cônjuges.

Substituição de bens dados em garantia hipotecária.

Ofício de Juiz.

R- A averbação da substituição de bens dados em garantia hipotecária, solicitada por ofício de Juiz não pode ser feita. Esse tipo de averbação só poderia ser feita em cumprimento a mandado, sujeito ao *cumpra-se* do Juiz Corregedor da Comarca. Além disso, essa substituição não tem previsão legal. No máximo, seria possível a averbação da decisão sem, entretanto, se fazer a substituição. A averbação em causa teria base no art. 167, II, 12, da Lei de Registros Públicos.

Desmembramento. Averbação ou novas matrículas?

R- Aprovado o desmembramento de um imóvel urbano, ele é averbado na matrícula (art. 246 da Lei de Registros Públicos). Podem ser abertas as matrículas dos lotes conseqüentes ao desmembramento ou não. Nada impede que se aguardem títulos relacionados com os lotes para se abrirem as matrículas. Se o imóvel foi alienado por inteiro, a qualquer título, ainda que com desmembramento aprovado e averbado na matrícula deverá o título ser registrado na matrícula-mãe, na matrícula do imóvel que for alienado.

Retificação. Erro evidente.

P- *Escritura registrada, em que o nome da adquirente tem grafia diferente do documento original. A ata notarial é instrumento para a retificação?*

R- Se no registro anterior constam o RG e o CPF da pessoa em questão e, apresentados esses documentos no original, verifica-se a coincidência dos números de identificação, a correção do nome pode ser feita a simples requerimento da parte, arquivando-se as cópias autenticadas de tais documentos. Caso contrário, não se pode fazer a retificação senão em

cumprimento a mandado judicial. Entenda-se bem: com a apresentação de documentos de identidade, havendo segurança de que houve erro na primeira escritura, que está registrada, não há necessidade de escritura de reti-ratificação. Não havendo segurança, a escritura de reti-ratificação e ratificação não poderá ser aceita, devendo a retificação ser postulada em Juízo. Ata Notarial é um documento público, lavrado pelo tabelião, relatando fatos ou atos que ele testemunhou. Sugiro que a Ata Notarial não seja aceita como substituto da escritura de reti-ratificação.

Permuta. Troca de um imóvel por direitos sobre vários outros de circunscrições imobiliárias diferentes.

R- A permuta é troca. Trocam-se bens de qualquer natureza. Não cabe ao Oficial de Registro indagar até mesmo da existência material dos bens, exceto do imóvel subordinado à sua circunscrição, que deverá estar na disponibilidade de quem o transmite pela permuta, exigindo-se a regular formalização da escritura, assim como o recolhimento do imposto de transmissão. Houve, em São Paulo, a troca de um imóvel por um violino, de um imóvel por um automóvel e os registros foram feitos. Não vejo, portanto, fundamento para se recusar o registro da escritura por deficiência da descrição dos bens que são dados em troca do imóvel permutado.

Formalização de escritura. Mulher casada. Imóvel adquirido como solteira.

P- *Foi solicitada a formalização de uma escritura em que a proprietária adquiriu um imóvel como solteira e agora está casada, com dois filhos.*

R- Nos termos do art. 246 da Lei de Registros Públicos, deverá ser averbada a alteração do estado civil da proprietária, que passa de solteira a casada. Filhos, no caso, não importam. Na escritura deverão comparecer a mulher e seu marido, como transmitentes, qualquer que seja o regime de bens do casamento. O

Oficial deverá averbar essa alteração do estado civil para depois registrar a escritura.

SFH. Penhora.

P- *O art. 292 da Lei Registros Públicos, que veda a alienação de imóveis hipotecados dentro do Sistema Financeiro de Habitação impede também o registro de penhora?*

R- Penhora é mera constrição e não alienação. Não há impedimento para o registro da penhora e, se o imóvel for arrematado ou adjudicado, a carta respectiva deve ser registrada. O que a lei impede é a alienação voluntária pelo mutuário sem anuência do credor hipotecário.

Loteamento. Documentação. Responsabilidade do Registrador.

P- *Qual a responsabilidade do Oficial Registrador em relação aos documentos apresentados para o registro de um loteamento?*

R- A responsabilidade do Registrador por ato seu ou de seu preposto está consagrada no art. 28 da lei de Registros Públicos e no art. 22 da Lei 8.935/94. O Oficial tem integral responsabilidade na conferência de toda a documentação apresentada ao Registro, nos termos e para os fins do art. 18 da Lei 6.766/79. Em sua atividade lhe compete conferir não só o número de lotes constantes da planta do loteamento, com o memorial descritivo apresentado, mas também se a descrição dos lotes está em perfeita harmonia com o que consta da planta.

Pessoa jurídica. Transmissão de imóvel arrolado pelo INSS.

P- *Pessoa jurídica pretende transferir imóvel para pagamento de suas quotas na sociedade. A empresa é devedora do INSS e o imóvel foi arrolado. O arrolamento foi averbado na matrícula. O imóvel poderá ser transferido? É necessária anuência do INSS? Deve ser apresentada certidão negativa? Deverá a transmissão ser formalizada por escritura pública? ITBI?*

R- A transferência do imóvel de

pessoa jurídica para pessoa física exige escritura pública. A Lei 8.935/94, que possibilita a utilização do instrumento particular, o faz apenas para a conferência de bens dos sócios para a pessoa jurídica. Devem ser apresentadas as certidões negativas da seguridade social. Há quem sustente que, sendo essa transmissão consequência de redução do capital social, caberia à Junta Comercial, ao averbar essa alteração do contrato social, fazer a exigência da apresentação de tais documentos. Em tese, seria assim, mas a Lei 8.212/91 só exige a apresentação de tais certidões na extinção da pessoa jurídica e não na simples alteração do contrato social. Há incidência do imposto de transmissão se o imóvel foi conferido por outro sócio que não o que o recebe agora. Não há incidência do imposto se ele retorna ao mesmo sócio que o conferiu à pessoa jurídica. Quanto ao arrolamento, estando ele registrado, cabe ao Oficial comunicar ao INSS a alienação. O imóvel arrolado não se torna indisponível, mas a transmissão deve ser comunicada ao INSS.

Contrato de comodato pode ser registrado?

R- O contrato de comodato não pode ser registrado no Registro de Imóveis porque não está elencado no art. 167, I, da Lei de Registros Públicos. Não havendo previsão para o seu registro, não pode ser registrado. Comodato é empréstimo, é direito pessoal que não tem ingresso no Registro de Imóveis. Para conservação e validade contra terceiros pode ser registrado no Registro de Títulos e Documentos.

Incorporação de imóveis ao patrimônio de pessoa jurídica. ITBI.

R- A Constituição Federal declara isento do imposto de transmissão os imóveis conferidos às pessoas jurídicas para a formação ou aumento do capital social, mas sob a condição de que a empresa, nos dois anos seguintes, não tenha a sua receita auferida com a comercialização de imóveis. O fato de, no contrato social constar outras atividades que não a comercialização de imóveis, como a locação, nada significa, porque

depois do registro da conferência, a empresa pode alterar seu objeto social. A guia de isenção é, portanto, o único documento de que a Prefeitura disporá para saber da conferência de bens para, depois do prazo fixado na Constituição, fazer a fiscalização. Indispensável, a apresentação da guia de isenção.

ITBI. Prazo para recolhimento.

R- O imposto de transmissão de bens imóveis é recolhido à Prefeitura Municipal, nas operações onerosas, quando da formalização da escritura. Mas, quando a escritura é lavrada numa comarca e deve ser registrada em outra comarca, toda a legislação municipal estabelece o prazo de 30 dias para o pagamento do ITBI. Existindo esse prazo não se pode pretender que, na escritura, se faça referência à guia do recolhimento, quer resumidamente, quer por transcrição integral. O Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente decidido que o momento de recolhimento do imposto de transmissão é o da apresentação do título ao Registro de Imóveis.

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Diretoria Executiva: *Presidente* – Lincoln Bueno Alves-SP; *Vice-Presidente* – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário-Geral* – Marco Antônio Canelli-SP; *1º Secretário* – Gilma Teixeira Machado-MG; *2º Secretário* – Plínio Antônio Chagas-SP; *Tesoureiro Geral* – José Simão-SP; *1º Tesoureiro* – Vanda Maria De Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP; *2º Tesoureiro* – Manoel Carlos de Oliveira-SP; *Diretor Social e de Eventos* – Ricardo Basto da Costa Coelho-PR; *Diretor de Publicidade e Divulgação* – João Baptista Galhardo-SP; *Diretor de Assistência aos Associados* – Jordan Fabrício Martins-SC; *Diretor Legislativo* – Meirimar Barbosa Júnior-SP; **Conselho Deliberativo:** *Presidente* – Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário* – Etelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES; *demais membros* – Sérgio Toledo de Albuquerque-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Ivan Esteves Ribeiro-AM, Neusa Maria Arize Passos-BA, Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE, Itamar Sebastião Barreto-DF, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Nelson 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 – conj. 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.



AGOSTO DE 2001 – Nº 291

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