

IRIB recebe sugestões

Atuação do Registrador no Controle de Atos Notariais formalizados em outros Estados

Senhores Registradores Imobiliários:

A Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo encaminhou ofício ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, solicitando manifestação sobre a proposta apresentada pelo Colégio Notarial do Brasil - seção de São Paulo, concernente à edição de norma para controle de atos notariais formalizados em outros estados da federação e que devam produzir seus efeitos no Estado de São Paulo.

Como a proposta envolve a atuação do registrador imobiliário julguei por bem abrir o debate sobre o alcance das sugestões, entendendo que as questões técnicas que envolvem a atividade registral devem ser conhecidas de todos os registradores, de modo transparente e democrático.

Convido, portanto, os colegas para que apreciem as propostas do Colégio Notarial transcritas a seguir, especificamente nos aspectos que nos dizem respeito, apresentando sugestões que serão analisadas e ponderadas pela Diretoria do Irib, consubstanciando as informações que deverão ser prestadas pelo Instituto àquele Órgão do Tribunal de Justiça.

Os prazos do ofício foram dilatados, deferido o pedido por nós formulado.

Assim, submeto o assunto em audiência pública, devendo os interessados manifestar-se até o dia 5 de janeiro/2002, em e-mail que poderá ser dirigido a presidente@irib.org.br ou por fax nos telefones (11) 289-3599, 289-3321 e 289-3340.

Apresento aos Srs. registradores brasileiros minhas cordiais saudações,

*Sérgio Jacomino,
Presidente.*

Proposta do Colégio Notarial do Brasil - SP

Excelentíssimo Senhor Desembargador Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Dr. Luís Macedo.

Ref. edição de norma para controle dos atos notariais realizados em outros Estados da federação com desatendimento a normas aplicáveis no Estado de São Paulo.

O Colégio Notarial do Brasil – seção de São Paulo, por seu Presidente que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. expor, ponderar e ao final requerer o quanto segue:

1 - Vem causando perplexidade aos notários paulistas informações que dão conta do crescente número de atos notariais relativos a imóveis situados no Estado de São Paulo mas praticados em ou-

Veja nesta edição

Eleição e posse

O registrador paulistano Sérgio Jacomino foi eleito o novo presidente do IRIB para o triênio 2002-2004. Página 330.



Notícias do nosso site

► Indicação de três artigos disponíveis no site do Irib, comentando a repercussão na imprensa a respeito da aprovação, pelo Congresso, de projeto de lei que acaba com a aposentadoria compulsória para notários e registradores. Página 342.

Registro Jurídico

► Proprietário que desfaz contrato de c/v responde por taxas condominiais atrasadas./ Partilha - união estável desfeita - prova de que o patrimônio foi constituído por esforço comum./ Testamento - incomunicabilidade - morte - beneficiário. Página 342.

Tribunais

► STF. SFH - conjunto habitacional - contrato de adesão - nulidade. STJ. Bem dado em garantia hipotecária - impenhorabilidade./ Divisão - alegação de erros cometidos pelo RI - proposta de retificação do loteamento e dos registros./ Penhora - bem gravado com hipoteca - fraude não configurada./ Bem de família - garantia hipotecária - penhorabilidade./ Penhora - imóvel indisponível - conflito - juízo laboral x juízo correccional. Página 344.

Irib responde

► Arrolamento de bens - averbação ou registro?/ Doação aos filhos - casal estrangeiro - imóvel em nome do marido./ Condomínio - meação de paredes - parte ideal de terreno e benfeitoria./ Desafetação - em nome da Prefeitura ou do Município?/ Mandado de cancelamento da penhora./ Cessão de crédito hipotecário - CND do INSS e Receita Federal. Página 355.

tros Estados da Federação, particularmente em Estados vizinhos e em comarcas próximas dos limites territoriais bandeirantes.

A perplexidade decorre da notícia de que tais atos são realizados entre pessoas domiciliadas no Estado de São Paulo.

2 - Naturalmente, o tabelião de notas é de livre escolha das partes contratantes.

Todavia, a situação se mostra nociva quando se verifica que a prática do ato em outro Estado tem como objetivo buscar vantagem financeira decorrente de tabela de custas mais favorável, ou, o que é pior, buscar vantagem financeira resultante da prática irregular de conferência de descontos – realizá-lo sem a apresentação de certos documentos e certidões que seriam exigidas pelo tabelião sediado no Estado de São Paulo, ou com ausência de cautelas, itens e elementos (especificações ou declarações) necessários para as escrituras aqui realizadas.

3 - Além do mais, várias são as notícias dando conta da prática, no Estado de São Paulo, de atos por tabeliões sediados em comarcas localizadas em outros estados, em frontal vulneração à regra insculpida no artigo 9º da Lei nº 8.935/94.

4 - Visando coibir tais práticas, o Colégio Notarial do Brasil sugere a adoção de mecanismo de controle,

para o qual será de fundamental importância a participação dos Srs. Oficiais Registradores de imóveis.

5 - A sugestão consiste na edição de Provimento que torne obrigatória a comunicação a essa E. Corregedoria Geral da Justiça, pelos Oficiais de Registros de Imóveis, sobre as escrituras que lhes sejam apresentadas e tenham sido lavradas em outro Estado da Federação e que contenham indícios de irregularidades, como tais consideradas quaisquer das seguintes circunstâncias:

(a) que ambas as partes sejam domiciliadas no Estado de São Paulo;

(b) que diversas escrituras relativas a unidades autônomas de um mesmo empreendimento imobiliário situado no Estado de São Paulo sejam lavradas por um mesmo tabelionato situado em comarca de outro Estado da Federação;

(c) que a escritura tenha sido lavrada em Estado da Federação cujas normas de serviço pertinentes à atividade notarial não obriguem à apresentação dos mesmos documentos ou certidões exigidas no Estado de São Paulo por força do disposto no capítulo XIV das NSCGJ; ou

(d) que a escritura tenha sido lavrada em Estado da Federação cujas normas de serviço pertinentes à atividade notarial não obriguem

à adoção de cautelas (por exemplo, aquela decorrente da decisão proferida nos autos do Processo CG 2588/2000), e à inserção de itens elementos (especificações ou declarações) exigidas no Estado da São Paulo.

6 - Adicionalmente, e visando exclusivamente coibir a realização de atos em outros Estados da Federação que tenha como objetivo a não apresentação de documentos ou certidões, ou ainda a desnecessidade de declarações ou especificações que se fariam imprescindíveis no Estado de São Paulo, que nessas hipóteses o Oficial Registrador exija os referidos documentos ou certidões não apresentados por ocasião do ato notarial ou exija a lavratura de escritura de re-ratificação para fazer constar elementos essenciais faltantes, ou, ainda, adote as providências apontadas no parecer do citado processo CG 2588/2000.

7 - Tendo em vista a importância e atualidade da matéria, o Colégio Notarial solicita a V. Exa. seja a matéria analisada, colocando-se à disposição de Exa. para eventuais esclarecimentos adicionais.

Pede deferimento.

São Paulo, 15 de outubro de 2001.

Tullio Formicola

Presidente do Colégio Notarial do Brasil - seção de São Paulo ■

Eleição/Posse

Associados de todo o Brasil elegem a nova diretoria do IRIB

O registrador paulistano Sérgio Jacomino foi eleito, no último dia 3 de dezembro, o novo presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil para o triênio 2002-2004, com 422 votos das 720 cédulas enviadas aos colegas de todos os estados brasileiros.

A solenidade de posse da nova diretoria, realizada no Maksoud Pla-

za Hotel, em São Paulo-SP foi prestigiada pelo Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo, Desembargador Luís de Macedo, e por outras insígnias autoridades do judiciário paulista.

Honraram o IRIB com sua presença, também, os seguintes representantes de entidades co-irmãs: Dr. Rogério Portugal Bacellar, presi-



O Corregedor-Geral da Justiça/SP, Des. Luís de Macedo cumprimenta o novo presidente do Irib.

dente da Associação dos Notários e Registradores do Brasil - Anoreg-BR; Dr. Jaime de Alencar Araripe Júnior, presidente da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais - Arpen-BR; Dr. Ary José de Lima, presidente da Anoreg -SP; Dr. Wolfgang Jorge Coelho, presidente da Anoreg-MG e Dr. Francisco José Rezende dos Santos, presidente da Serjus-MG.



Drs. Jaime Alencar Araripe (Arpen-Br), Sérgio Jacomino e Rogério Portugal Bacellar (Anoreg-BR).

Presidente Lincoln Bueno Alves faz o balanço de 6 anos de atividades à frente do IRIB

Meus amigos e colegas, nesta noite despeço-me da Presidência do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, mas não me afasto do IRIB e tenho a consciência do dever cumprido.

Levo para o porvir dos tempos o apoio que tive de todos os registradores, de todos os colegas, com suas particularidades, representando a riqueza de uma atividade que se desenvolve de norte a sul do País. Tudo isso muito me encorajou, estimulado que fui pelas manifestações de apoio e incentivo que recebi de toda a categoria.

Esse sentido de unidade e conagração foi o fator mais importante que levou o IRIB a ser reconhecido nacional e internacionalmente. Hoje somos respeitados em todas as instâncias do Estado brasileiro, nas universidades, nos tribunais e demais segmentos da sociedade.

Nesta grata oportunidade, gostaria de rememorar nossas conquistas, oferecendo a todos os nossos colegas registradores a oportunidade de refletir sobre o quanto caminhamos, o quanto construímos, o quanto forjamos o sentido de importância de nossas atividades.

Encontros Nacionais

O Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil que o Irib realiza todos os anos é o evento



Dra. Gleci Palma Ribeiro entrega diploma de agradecimento ao Dr. Lincoln Bueno Alves. (À esq.: Dr. Ricardo Coelho, Diretor de Eventos.)

mais tradicional e importante da nossa categoria profissional. Sob esta gestão foram realizados seis encontros nacionais, culminando com o XXVIII Encontro realizado em Foz de Iguaçu, Paraná.

Posso garantir que o resultado dos trabalhos aí desenvolvidos irradiaram-se de maneira fecunda para os registradores que tenham participado ou não desses importantes eventos. É que os trabalhos foram publicados em série editorial que em nossa gestão inauguramos.

Foram estes os encontros nacionais:

XXIII Encontro - Fortaleza, CE, 1996;

XXIV Encontro - Belo Horizonte, MG, 1997;

XXV Encontro - São Paulo, SP, 1998;

XXVI Encontro - Recife, PE, 1999;
XXVII Encontro - Vitória, ES, 2000;

XXVIII Encontro - Foz do Iguaçu, PR, 2001.

Encontros Regionais

Os encontros regionais têm um caráter mais informal e visam discutir temas de interesse regional.

Foram estes os encontros regionais:
14º Encontro Regional - Diamantina, MG, 1996;

15º Encontro Regional - Florianópolis, SC, 1997;

16º Encontro Regional - Nova Friburgo, RJ, 1997;

17º Encontro Regional - Londrina, PR, 1999.

Publicações do IRIB

As publicações do Irib, pelas

sábias mãos do Diretor João Baptista Galhardo e do Coordenador Editorial Sérgio Jacomino, alcançaram um nível de excelência e hoje são referência para a comunidade de estudiosos do direito registral imobiliário.

Os frutos editoriais ao longo dos 6 anos de nossa gestão foram:

Boletim do Irib: do exemplar nº 223 (dezembro/95) ao exemplar nº 295 (dezembro/01).

Revista de Direito Imobiliário: do nº 37 (janeiro-abril/96) ao exemplar nº 51 (julho-dezembro/01).

Boletim Eletrônico IRIB/Anoreg-SP: editado desde 05/10/2001, estamos no exemplar nº 406.

Coleção IRIB em debate. Títulos publicados:

1. Thesaurus Jurisprudencial – Jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo/1996. Org.: Sérgio Jacomino;

2. Estudos de Direito Registral Imobiliário, XXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Cuiabá, MT, 1995;

3. Estudos de Direito Registral Imobiliário, XXIII Encontro dos Oficiais de Registro de imóveis do Brasil, Fortaleza, CE, 1996;

4. Estudos de Direito Registral Imobiliário, XXIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Belo Horizonte, MG, 1997;

5. Da Ética Geral à Ética Profissional dos Registradores, Ricardo Henry Marques Dip;

6. Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia - Lei nº 9.514/97, Primeiras Linhas - Marcelo Terra;

7. Temas Registrários - Frederico Henrique Viegas de Lima;

8. A Previdência Social e o Registro de Imóveis: Doutrina e Legislação Vigente - Ulysses da Silva;

9. Estudos de Direito Registral Imobiliário, XXV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, São Paulo-SP, 1998 e XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Recife, PE, 1999;

10. Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia - Marcelo Terra;

11. Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel: Reflexos da Lei 9.514/97 no Registro de Imóveis;

12. Direito Registral Imobiliário - Ademar Fioranelli;

13. Registro de Imóveis: o lado humano - Ulysses da Silva

14. Estudos de Direito Registral Imobiliário, XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Vitória, ES, 2000.

Convênios firmados: nacionais e internacionais

Convênio de Cooperação Científica entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Anoreg-BR e Colégio de Registradores da Propriedad y Mercantiles de España, 16/04/1997;

Cooperação Científica - Publicações. Acordo celebrado entre o IRIB, Anoreg-BR e Colégio de Registradores de La Propriedad y Mercantiles de España, 29/09/1998;

Acordo Internacional Brasil-Uruguai, firmado entre o IRIB, Anoreg-BR e Direção Geral dos Registros Públicos da República Oriental do Uruguai, 04/12/98;

Acordo Internacional de Colaboração firmado entre o IRIB e a Associação de Registradores da Venezuela, 12/08/99;

Convênio de Cooperação Técnica entre o Ministério Público do Estado de São Paulo e o IRIB, 12/04/99;

Convênio de Cooperação Técnica entre o Ministério Público do Rio Grande do Sul, Escola Superior do MPRS, Colégio Registral do RS e IRIB, 25/10/1999.

Convênio com a Fundação Vanzolini, órgão ligado a USP, foi celebrado na área de informática juntamente com a Anoreg-SP e Anoreg-BR.

Realizamos, ainda, seminários nacionais e internacionais em parceria com o Ministério Público de São Paulo e com a Escola Paulista da Magistratura.

Trabalhamos em parceria com o Ministério do Desenvolvimento Agrário e, convidados por sua Exa. o Senhor Presidente da República Fernando Henrique Cardoso, participamos, juntamente com o Incra, das mudanças em relação ao Sistema Público de Terras. Fomos expressamente citados pelo Ministro de Estado, Sr. Raul Jungmann, como 'parceiro indispensável' do Ministério nos trabalhos em relação à grilagem de terras.

Participamos das reuniões do Comitê Latino-Americano de Consulta Registral em Buenos Aires. Convênios, como o celebrado com o Ministério Público Paulista, que foi ratificado recentemente, apresentaram excelentes frutos.

Se fez representado o IRIB na Alemanha, Portugal, Itália e Espanha, de onde trouxemos civilistas para participar do 2º Congresso Brasileiro de Direito Notarial e Registral, realizado na cidade do Guarujá-SP, em novembro/2001, pelas Associações de Notários e Registradores de São Paulo e do Brasil.

Na Internet o IRIB estreou em 1997, atingindo, em pouco mais de dois anos, a marca impressionante de 150.000 acessos, com reconhecida importância para todos os que militam na área do direito registral.

Não poderia deixar de indicar o labor incansável de nosso consultor jurídico, Dr. Gilberto Valente da Silva, respondendo a inúmeras consultas que associados formulam, seja através do *site* do IRIB, seja através de fax ou telefone. Diga-se, de passagem, que o Dr. Gilberto atende a todos gratuitamente.

Agradeço a toda diretoria, em especial ao assessor jurídico Dr. Gilberto Valente da Silva, Dr. João Baptista Galhardo, Diretor de Publicidade, companheiro e amigo nas horas difíceis. Dr. Sérgio Jacomino, coordenador editorial e Membro do Conselho, que suce-

de-me nesta presidência, homem dotado de alto saber jurídico que evidentemente com novo perfil levará nossa instituição a níveis de prosperidade.

Agradeço à Vice-Presidente nacional Gleci Palma Ribeiro, que com sua meiguice e delicadeza a todos encanta, sempre somando esforços, juntamente com os representantes dos Estados de nossa Federação, e às Secretárias Executivas Clenilse e Lourdes, que não mediram esforços

para que a área administrativa de nosso Instituto atingisse níveis de qualidade.

Agradeço, finalmente, a todos os membros da Diretoria Executiva e do Conselho, que ao longo de seis anos à frente do IRIB, emprestaram o melhor de si para a realização de um grande trabalho que foi essencialmente uma obra coletiva.

Rogo a todos, com humildade, que coloquem de lado posições pessoais, no interesse maior de nossa

classe.

Peço desculpas aos meus funcionários do 1º Registro de Imóveis de Franca, a minha esposa Elza, aos meus filhos e netos, pelo tempo que não pude dedicar a eles neste período.

Encerro dizendo: nossos antepassados foram gloriosos, grandes homens dotados de virtudes, prudência e direcionaram este Instituto com habilidade e venceram.

Obrigado." ■

Íntegra da ata de eleição da nova diretoria do IRIB

Aos 03 (três) dias do mês de dezembro de dois mil e um (2001), às 13:00 horas, na sede própria do IRIB, à Avenida Paulista, 2073 - Horsa I - 12º andar, Conjuntos 1.201 e 1.202, São Paulo-SP, previamente convocados na forma dos Estatutos, por edital publicado no Boletim do IRIB nº 292, do mês de setembro de 2001, reuniram-se os sócios do IRIB, cujos nomes constam do Livro de Presença Próprio, com a seguinte Ordem do Dia: 1. Eleições da Diretoria do IRIB para o triênio 2002/2004. Abertos os trabalhos, os associados presentes iniciaram a votação da chapa, cujos nomes constam do Livro de Presença, no qual estão lançados todos os votos enviados pelo correio daqueles em condições de votar, segundo os Estatutos da Entidade. A votação transcorreu de forma organizada e tranqüila até a hora previamente estipulada, quando foi aberta a urna na presença de todos que ali se encontravam. A coordenação foi feita por mim, Inah Álvares da Silva Campos, Secretária designada pela presidência, que dei início à apuração, com o seguinte resultado final: número de votos apurados 422 (quatrocentos e vinte e dois), dos quais 412 (quatrocentos e doze) considerados válidos, 02 (dois) nulos e 08 (oito) em branco. O número total de 422 (quatrocentos e vinte e dois) coincide com as assinaturas apostas no Livro de Presença. Foram eleitos, portanto, os seguintes Diretores: Presidente: Sérgio Jacomino-SP; Conselho Deliberativo: Sérgio Toledo de Albuquerque-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Stanley Queiroz Fortes-AM, Neusa Maria Arize Passos-BA, Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE, Itamar Sebastião Barreto-DF, Helvécio Duia Castello-ES, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de

Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Renato Costa Alves-MS, Francisco José Rezende dos Santos-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam de Holanda Vasconcellos-PE, Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza-RJ, Carlos Alberto da Silva Dantas-RN, João Pedro Lamana Paiva-RS, Bernadete Lorena de Oliveira-RO, Gleci Palma Ribeiro Melo-SC, Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE, Lincoln Bueno Alves-SP, Marlene Fernandes Costa-TO; Conselho Fiscal: Ítalo Conti Júnior-PR, Pedro Jorge Guimarães Almeida-AL, Rosa Maria Veloso de Castro-MG, Rubens Pimentel Filho-ES, Virgínio Pinzan-SP; Suplentes do Conselho Fiscal: Clenon de Barros Loyola Filho-GO, José Milton Tarallo-SP, Wolfgang Jorge Coelho-MG; Conselho de Ética: Ademar Fioranelli-SP, Dimas Souto Pedrosa-PE, Elvino Silva Filho-SP; Suplentes do Conselho de Ética: Erclília Maria Moraes Soares-TO, Inah Álvares da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE. A seguir, o Presidente da Assembleia, Lincoln Bueno Alves, convidou a todos para participarem nesta data, às 20:30 horas, no Hotel Maksoud Plaza, sito Al. Campinas, 150 – São Paulo-SP, da Posse da nova Diretoria do IRIB. Participaram desta apuração os Drs.: José Simão-SP, Helvécio Duia Castello-ES, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Oscar Salazar Mora da Cruz-MS e João César-RS. Nesse momento, a sessão foi suspensa para a lavratura da presente Ata, o que foi feito por mim (Inah Álvares da Silva Campos) Secretária designada, e vai assinada pelo Presidente. Nada mais havendo para ser tratado, os trabalhos foram encerrados. (Lincoln Bueno Alves) Presidente. ■

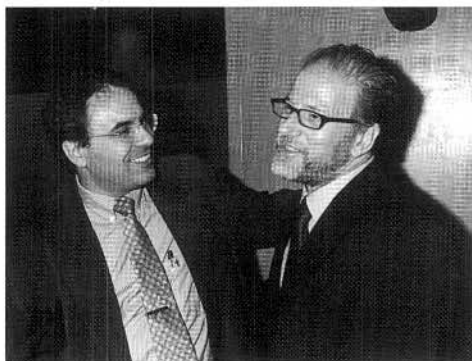
A valorização do Registro de Imóveis e do registrador imobiliário no discurso do novo presidente Sérgio Jacomino

Senhores Registradores, Senhor Presidente Lincoln Bueno Alves, Excelentíssimo Senhor Desembargador Luís de Macedo - em nome de quem homenageio os Magistrados presentes -, Notários, Protestadores, Registradores de todas as especialidades, Promotores de Justiça, Advogados e demais autoridades, Senhoras e Senhores,

Chegamos, mais uma vez, ao momento de renovação do nosso Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Alcançamos aquele momento mágico em que sufragamos os nossos novos representantes, renovando todos os sonhos e augúrios, relançando desejos, quereres e forjando os projetos que nos animam como categoria profissional.

Há alguns anos, por ocasião do Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado aqui mesmo, na cidade de São Paulo, tive a oportunidade de sublinhar, em nota de introdução ao volume que reuniu os trabalhos então apresentados, que estávamos vivendo um delicado momento de transformação.

A recidiva daquele encontro na Capital de São Paulo de certa maneira tomou-se paradigmático por insinuar o irresistível refluxo experimentado pela categoria na concepção de seus encontros, na maneira



Dr. José Carlos de Freitas (Coordenador do Caohurb/IMP-SP) cumprimenta SJ.

Dir.: Des. Luís de Macedo, Corregedor-Geral da Justiça/SP.



Drs. Helvécio Duia Castello (Vice-presidente), Sérgio Jacomino e Lincoln Bueno Alves.

de conduzir seus interesses, no modo de expressar suas inquietações e até mesmo na maneira como concebe a si mesma como estamento profissional. Não por coincidência, para muitos de nós o retorno à Paulicéia representou o ponto de mutação, em que um longo ciclo se completou plenamente amadurecido, em que novas luzes despontam indicando tendências para o futuro. Era esse movimento a que me referia e que nos levava a questionar os sentidos da atividade, atentos para os novos tempos que se inauguravam com o espartilho legal da Lei 8.935/94 e da jovem Constituição Federal de 1988.

Experimentamos, portanto, ao longo destes últimos anos de profícuo trabalho e realizações, uma sutil, porém nítida, evolução dos registros imobiliários, cuja culminância

haverá de ser a consagração de um novo perfil institucional e profissional do registrador brasileiro.

Mas que registrador é esse? Que registro de imóveis a sociedade anela? Que importância devotaremos aos mecanismos jurídicos de tutela preventiva da propriedade privada? E aqui adianto-me a evitar perigosas modulações ideológicas: não me refiro à propriedade oligárquica e coronelícia que nos deu a nota dominante da realidade rural e agrária brasileira até há pouco tempo. Não focalizo o coronelato curupira e seu registro fundiário sabujo, irmãos siameses de um modelo que representa uma chaga viva no campo; tampouco insinuo o registro que se dobra às blandícias de falsários que não hesitam em perpetrar fraudes e chicanas que, contaminando a cadeia



Dir./esq.: Drs. João Baptista Galhardo (Araraquara/SP); Gilberto Valente da Silva (Assessor Jurídico/trib); Ary José de Lima (Anoreg-SP); Flaviano Galhardo (Oficial Substituto, Araraquara/SP) e Percival Soares, (escrevente/1º RI - Araraquara/SP).



Dr. Sérgio Jacomino e Des. Narciso Orlandi Neto.



Esq./dir.: Drs. Radislau Lamotta (5º RTD/SP), Ricardo Dip (T. Alçada Criminal/SP) e Hélio Lobo (1º T. Alçada Civil/SP).



Dr. Elvino Silva Filho (Conselho de Ética/trib) e esposa.

burocrática que se inaugura nos intestinos da própria Administração, transita com desenvoltura pelos órgãos jurisdicionais e culmina nos (poucos) registros que hoje são escancarados à crítica injusta e oportunista das autoridades brasileiras, apontados que são como únicos e diretos responsáveis pela anarquia fundiária brasileira.

Na verdade, quando me refiro a mecanismos jurídicos de tutela preventiva da propriedade privada, quero dizer claramente que o Registro representa uma verdadeira necessidade social. Verso e reverso da galáxia judiciária, a segurança jurídica é o exato contraponto à jurisdição. Re-

presenta uma especialização necessária das funções clássicas do Estado, desabrochando em original contribuição para a consecução da paz social.

Quando se pergunta acerca da tutela preventiva de litígios que o Registro Predial brasileiro representa, está-se afirmando e valorando o direito a que acedem milhões de pequenos proprietários que adquirem, vendem, hipotecam bens imóveis e habitam as cidades brasileiras; os legítimos proprietários rurais cuja segurança de seu patrimônio imobiliário – quiçá a única, se pensarmos em economia de escala – repousa justamente em nossos livros de registro, povoa as nossas matrículas e enchenos de justificado senso de responsabilidade social.

Afinal, “existirmos, a que será que se destina?”

A sociedade política, o próprio mercado e a burocracia estatal que

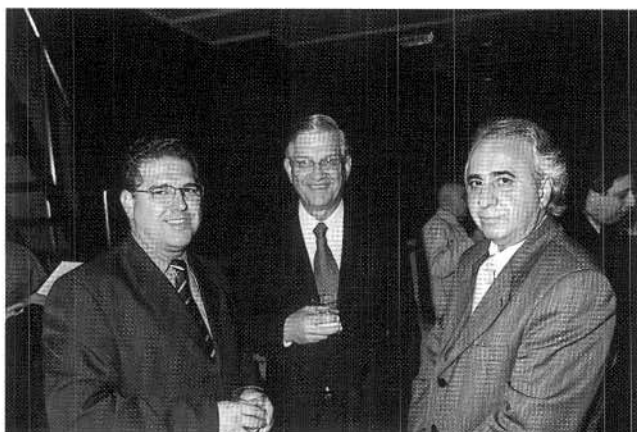
hoje é correia tracionada dessa economia globalizada, têm às mãos uma grande solução e estão à caça de um belo problema. No que diz respeito ao Registro Predial Brasileiro, têm a resposta pronta e acabada e mesmo assim andam à busca de uma boa pergunta.

Ora, como compreender a sanha, afoiteza mesmo, com que se lobra alternativas extravagantes para o Registro Imobiliário pátrio, ora insinuando uma estatização serôdia, ora sugerindo a entrega desse serviço público, como butim, à voragem do mercado? Como justificar essa campanha sórdida de desvalia que visa a atingir indiscriminadamente todos os registradores prediais, pejorando-os de nababos indolentes, enguiço burocrático, estorvo cartorial e quejandos.

O mais paradoxal é que essa parolagem ociosa e nitidamente diversionista, arregimenta sua soldadesca justamente amanhando as instituições que devem sua lógica e a própria razão de ser à idéia de serviço público.

É bem verdade que o registro predial, tal como o conhecemos, é apenas uma das formas conhecidas de se garantir e prover eficácia a esses direitos reais imobiliários. Mas eu não me dispenso de afirmar aqui, com a segurança que se apóia na experiência histórica, que este é o melhor dos sistemas concebidos e já se acha de tal forma entranhado na consciência coletiva do povo brasileiro que, a confirmar-se essa tendência de derribamento, estamos a muito pouco de reinventar a roda. Quadrada.

Reconheço que às vezes soa um tanto quanto afetado esse discurso apolagético do sistema filiado à tra-



Dir.lesq.: Drs. Ruy Coppola (2º T. Alçada Civil/SP); José Augusto Alves Pinto, (Registrador/PR) e Carlos Eduardo Fleury (Consultor Jurídico da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - Abecip)

dição do direito romano-germânico e dos registros de segurança jurídica que tanta fortuna fizeram nos países mais desenvolvidos. Evidentemente, não me refiro a essa espécie de atavismo procedimental que ainda recorre, recalcitrante, a papéis, carimbos, assinaturas e sanções. Refiro-me às potencialidades que o sistema oferece, no sentido de representar um *plus* a outros que analogamente se pretendem restituidores da segurança jurídica preventiva.

Esse ressaibo medievalista que a crítica apressada identifica nos cartórios, a começar pela contaminação simbólica do próprio nome *cartório*, é o pesado tributo que pagam pelo seu caráter híbrido: serviços públicos exercidos privativamente. O binômio tensivo 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. Mas haveremos de dar conta do desafio que surge da segunda, descerrando amplos horizontes para a nossa afirmação profissional.

E aqui voltamos às perguntas: estatização, anarquia do mercado ou controle social?

Seremos capazes de nos afirmar como profissionais do direito, exercendo essa atividade tão singular, tão própria, no cenário jurídico brasileiro? Seremos capazes da ultrapassa-



Dr. José Simão (Tesoureiro) e esposa com S.J.

Dra. Vanda M. O. Penna A. Cruz (16º RI/SP) e esposo com o presidente Jacomino e Dr. Galhardo.



gem de velhos paradigmas que imperaram, conformaram e deram sentido às nossas atividades ao longo dos últimos séculos? Seremos capazes de nos assumir como profissionais do direito exercitando em plenitude essa necessária independência institucional e profissional? Enfim, seremos capazes de realizar nosso destino exatamente como de nós espera a sociedade brasileira?

Temos a responsabilidade de responder afirmativamente a todas essas questões com o nosso trabalho e nossa experiência: o registro há de ser público, embora não deva cair

refém das peias estatizantes, pelas óbvias razões que não calha aqui enunciar. Esse conhecimento, que é verdade provada pela razão e pela experiência, deve irradiar-se para além de nossa estrita comunidade de estudiosos e operadores; deve figurar para a sociedade como um claro signo de segurança e eficiência.

São perguntas a que me dedicarei a responder com o trabalho devotado inteiramente à causa do Registro, isto é, à causa do interesse público que o registro representa.

Gostaria de registrar uma última palavra. O nome de Lincoln Bueno



Esq./Dir.: Dr. Ary J. Lima, Dr. Flauzilino Araújo dos Santos (Diretor de Publicidade/ Irib) e esposa.

Alves haverá de marcar indelevelmente a história do nosso Instituto. O Presidente soube navegar com sabedoria e segurança em mar proceloso. Soube reconhecer o valor de cada um de nós, estimulando as boas idéias, impulsionando os belos projetos que afinal se concretizaram, abraçando e congregando, com a generosidade de seu coração, a grande família dos registradores brasileiros. A sua lealdade e superior direção haverão de ser lembradas

como exemplos edificantes e como índice para a boa administração do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Agradeço a todos aqui presentes, especialmente o prestígio do comparecimento do Sr. Presidente da Anoreg-BR, estimado colega Rogério Portugal Bacellar, do Presidente da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais - Arpen-BR, Jaime de Alencar Araripe Júnior, com quem temos debatido maduramente os destinos da nossa profissão e finalmente do Presidente da Anoreg-



O jantar que se seguiu à solenidade de posse da nova diretoria do IRIB.

SP, meu irmão querido Ary José de Lima, parceiro constante de projetos, lutas e vitórias.

Agradeço, finalmente, a todos os registradores imobiliários brasileiros o voto de confiança em mim depositado e a acolhida generosa que me têm dispensado no seio desta grande família.

Muito obrigado." ■

CONGRATULAÇÕES E ESTÍMULO

A nova diretoria agradece aos colegas e amigos as manifestações de encorajamento e carinho.

Ministério Público - SP

Caro Jacomino e Amigos do IRIB: Dentre as realizações do CAOHURB, no período em que estive à testa deste órgão, o convênio com o IRIB foi, sem dúvida, a que mais marcou nossa gestão. Os vários eventos elaborados em conjunto, bem como os inúmeros realizados pelo IRIB, de que participamos (e aqui registro também a presença das Dras. Cláudia Tamiso e Cláudia Berê nos encontros nacionais e regionais dos Registradores), demonstram que a parceria foi uma inteligente e feliz decisão do Ministério Público Bandeirante e do renomado Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Vocês franquearam destacado espaço do MPSP na RDI, revista consagrada no âmbito nacional. Sempre estiveram receptivos aos pedidos de realização de seminários. Nosso livro "Temas...2" teve a honra de trazer o pensamento do registrador e jurista Sérgio Jacomino. Tornei-me cliente de carteirinha dos bem escritos e atualizados boletins diários. Nesse período rompemos preconceitos e aprendemos a nutrir respeito mútuo pelo trabalho do outro. O IRIB conquistou um

espaço irreversível junto aos Promotores de Justiça de São Paulo que, seguramente, vem despertando uma sadia emulação de outras instituições e órgãos congêneres, da chamada família forense nacional. A você, Jacomino, desejo profícua gestão no período que se avizinha, em águas calmas ou em céu de brigadeiro, mas sem a monotonia do lugar comum, por não ser de sua inquieta e criativa natureza produtiva. Uma palavra ao sempre calmo e eficiente Lincoln Bueno Alves, com seu sotaque quase caipira do Interior: foi graças à sua sensibilidade e visão de empreendedor que nosso convênio frutificou; com ele aprendemos a apreciar o trabalho dos Registradores, prestadores de relevante serviço à população, agora com uma nova missão social que o Estatuto da Cidade lhes reservou. Agradeço pela sempre prestimosa colaboração do IRIB, que ora homenageia o presidente que se retira e prestigia o que ingressa, trocando os bastões. (Peço desculpas pelas já surradas e impertinentes "frases feitas". Afinal, ninguém é perfeito...). José Carlos de reitas, Promotor de Justiça Coordenador do CAOHURB.

Colégio Notarial do Brasil

Prezado Presidente Sérgio Jacomino: Em nome do notariado brasileiro, desejo apresentar a você e aos demais membros da Diretoria do IRIB efusivos cumprimentos e votos de uma feliz gestão à frente desse Instituto, que orgulha a todos aqueles notários e registradores que conhecem e apreciam o trabalho desenvolvido pelas Diretorias que o antecederam. Não tendo sido a data e local da posse comunicada ao Colégio Notarial do Brasil, certamente por esquecimento, não tive o privilégio de abraçá-lo pessoalmente durante a bonita e significativa cerimônia noticiada no informativo eletrônico de hoje. Como sempre, coloco-me e à instituição que dirijo a sua disposição para colaborar em todas as iniciativas desse Instituto que visem fortalecer a união entre notários e registradores. Renovando nossos cumprimentos, receba o cordial abraço do colega e amigo, *João Figueiredo Ferreira*. *Colégio Notarial do Brasil - Presidente*.

Tribunal de Alçada Civil - SP

Prezado Sérgio: Alguns anos atrás, quando eu ainda trabalhava no Tribunal de Justiça, como Assessor das Vice-Presidências, no setor de Recurso Extraordinário, recebi, no 4.º andar, um jovem escrevente de serventia extrajudicial, que me pedia um conselho. Estava trajado como sempre. Uma calça jeans, uma sandália quase *franciscana*, com a barba rala por fazer, e óculos com aro arredondado. Cara de menino e sorriso aberto no rosto. Queria saber se deveria fazer concurso para a magistratura ou seguir carreira na área extrajudicial. Ouvi atento suas ponderações e terminei por dizer que no meu modesto entender ele não deveria seguir a carreira de magistrado. Não por falta de condições morais ou intelectuais. Muito pelo contrário. Na minha modesta opinião, aquele jovem tinha futuro promissor na área em que atuava. Era diligente, estudioso, interessado. Tinha, acima de tudo, espírito inovador, criativo. Como se diz em linguagem popular, *viajava* em determinados assuntos. Evidente que se aquele jovem ingressasse na Magistratura seria um excelente Juiz, mas estaria amarrado por critérios rígidos, por normas antiquadas, por preconceitos trazidos pelo tempo, pela falta de organização e de estrutura, que acompanham o Poder Judiciário de longa data, e sem prazo para acabar, o que é pior. Recomendei que seguisse na carreira em que atuava e prestasse concurso para uma serventia extrajudicial. E lá se foi o jovem, tornando-se Registrador por concurso público, e depois fez outro, também logrando êxito, como também o conseguirá, caso deseje fazê-lo novamente. Não mudou muito o nosso jovem registrador da Capital, pelo menos no vestuário. Continua a usar calças simples, camisas arrojadas, com cores chamativas, e agora leva uma mochila, dessas de carteiro, de lona.

Deixou a sandália. Trocou-a por uma *zebulina*. (Para quem não sabe, é aquela bota de cano curto, que era vista em todos os filmes do Mazaropi. Aquela do Jeca-Tatu. Pesada, quente, que quando retirada deve ser deixada na área de serviço do apartamento, sob pena de tornar o ar do local irrespirável). Outro dia recebi um convite do registrador Lincoln Bueno Alves, que deixa a presidência do IRIB após gestão extremamente profícua a seus pares. Muitos progressos, principalmente no campo da difusão cultural, do aprimoramento profissional, do aperfeiçoamento jurídico do registrador imobiliário, que hoje tem a noção exata de sua qualidade de profissional do direito. Fui ao local da cerimônia e encontrei vários magistrados que passaram pela Corregedoria-Geral em várias épocas diferentes. Lá estavam o Des. Narciso Orlandi Neto, Hélio Lobo Jr., Kioitsi Chicuta, José Renato Nalini e o atual Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo, Desembargador Luís de Macedo, que sempre prestigiou as solenidades do IRIB, ao se aperceber da seriedade da instituição. De repente, após o discurso do Presidente Lincoln, que se retirava do cargo, vejo subir ao palco, como novo Presidente do IRIB, aquele jovem que me procurara anos atrás para pedir um conselho. Estava diferente. Muito diferente. A calça jeans foi trocada por um terno azul marinho (roupa de Juiz). A camisa de cor vistosa foi trocada por outra, azul clara, de grife (era *Zegna*, para quem não sabe). A *zebulina*, para felicidade dos presentes, fora deixada em casa, trocada por um sapato preto, mais apropriado à vestimenta. Percebi que ele estava incomodado naquele traje todo diferente. Mas o estava usando com galhardia. Pensei comigo: "Aquele jovem mudou". Lêdo engano. Bastou ele iniciar seu discurso para sentir que ele não havia mudado. Ou melhor. Mudara sim, para melhor. Estava mais maduro, mais inteligente, mais aprimorado, com mais garra, mais vontade e, sobretudo, com mais paixão pela profissão que abraçou, a ponto de representar todos os seus pares nacionalmente. O discurso veio sério, sereno, objetivo, forte e representativo da classe. Só uma coisa não mudou. O mesmo olhar e o mesmo sorriso do menino, que ainda está disposto a continuar trabalhando e estudando para evoluir. Parabéns, Senhor Presidente do IRIB. Parabéns, meu amigo Jacomino. Você venceu. Do amigo, *Ruy Coppola*.

SINOREG-SP e Instituto de Protestos

Prezado Sérgio Jacomino: Congratulo-me com o prezado colega e amigo pelo importante posto de representatividade a que foi elevado por votação de toda a classe de registradores de imóveis do Brasil. A todos os membros da diretoria dirijo também os meus cumprimentos. Está de parabéns a categoria de registradores de imóveis que soube reconhecer o trabalho árduo, sistemático e de profundidade que

já vinha sendo desenvolvido e disseminado em todo o País por este magnânimo representante, que, sem dúvida, agora no posto maior, certamente engrandecerá e enriquecerá ainda mais sua classe, com reflexo altamente positivo para todos os notários e registradores do Brasil. Meu caro amigo Jacomino, sinceramente, seja muito Feliz para que possa desenvolver uma Feliz e profícua gestão à frente do IRIB. Receba o meu abraço. Parabéns! *Cláudio Marçal Freire, Presidente - Sindicato dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo; Instituto de Estudos de Protesto de Títulos do Brasil.*

ARISP

Não tendo comparecido à posse, por motivos de ordem maior, quero desejar ao colega uma feliz gestão à frente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. *Francisco Raymundo, Presidente - Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo.*

Comitê Latino-americano de Consulta Registral

Muy Estimado Sr. Sergio Jacomino: He tomado conocimiento de su muy merecida designación como Presidente del IRIB. No tengo dudas del acierto de su designación para tan honroso cargo. La representatividad e importancia del IRIB ha trascendido las fronteras de ese hermano país a todos los de latinoamérica y el mundo. Desde la Secretaría de Coordinación del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, le deseamos el mayor de los éxitos en su mandato, igualmente hacemos propicia la oportunidad para ratificar la vocación común y el espíritu solidario y de colaboración mutua en nuestras labores que nos nuclea, con el cual a Ud.se lo identifica plenamente. Hacemos votos una vez más por el éxito de su gestión. Le saluda muy cordialmente. *Alberto F. Ruiz de Erenchun.*

Malheiros

Prezado Sérgio Jacomino. Acompanhando desde a fundação o que tem feito o IRIB (cuja RDI e Boletim na era pré-computador tive o prazer de editar), vejo com muita satisfação o sucesso do "seu" Boletim Eletrônico e das outras atividades em que você tem empenhado o seu talento. Tenho certeza, por isso, de que o Instituto está em ótimas mãos e de que sua gestão será profícua e bem sucedida. Nem preciso fazer votos para tanto. Um abraço do *Arnaldo Malheiros.*

Juiz de Direito. São Vicente, SP.

Caro Sr. Presidente. Não sou de cartório, sou Juiz de Direito em São Vicente, São Paulo. Quero dar os parabéns por sua eleição e desejar sucesso no mandato. *Eurípides Gomes Faim Filho, Juiz de Direito.*

Juiz de Direito. São Paulo, SP.

Jacomino, companheiro e irmão. Parabéns pela merecida consagração. Capacidade, liderança, trabalho, sinônimos de perseverança. Vá em frente, lutando, sempre. (E pensar que tudo começou em Franca...). Abraços. *Élcio Trujillo, Juiz de Direito de São Paulo, SP.*

Siplan Informática

Prezado Sérgio Jacomino: É com redobrada satisfação que o cumprimento pela posse na presidência do IRIB. Após a gestão marcante e competente realizada pelo Lincoln, o IRIB só poderia vir a ser presidido por um registrador que reunisse qualidades de independência, cultura, profundo conhecimento, inteligência e brilho pessoal. A escolha não poderia ter sido melhor. Continuo, à distância, acompanhando, torcendo, feliz, pela constatação de seu constante progresso, em todos os sentidos e direções. Aceite meu abraço fraterno e entusiasmado. *Luiz Werner - Siplan Informática.*

Colegas do Brasil

Caro Sérgio Jacomino. Saudações da XV e parabéns e muito sucesso (desnecessário, mas são meus sinceros votos) à frente do IRIB. Abraços *Mário.*

Caro Sérgio Jacomino. Os meus cumprimentos pela eleição a presidência do IRIB, bem como à diretoria eleita. Desejo-lhe pleno êxito. Um grande abraço. *Luiz Egon Richter - Registrador Substituto do Registro de Imóveis de Lajeado, RS.*

Prezado Sérgio Jacomino. Nossas felicitações pela posse na Presidência do Irib. Temos certeza dos avanços positivos que sua gestão oportunizará a classe registral. Conte conosco. Grande abraço - *Sérgio e Otávio Margarida, Blumenau, SC.*

Renovo minha convicção de que teu trabalho tem sido fundamental para os notários e registradores brasileiros. Parabéns, sucesso, e conta comigo. Um abraço do *J. Flávio B. Fischer, Tabelião, Novo Hamburgo, SC.*

Prezado Colega e Amigo Sérgio: É com grande prazer e satisfação que me dirijo à sua pessoa, saudando-o em meu nome e de meus auxiliares, e desejando-lhe sucesso e que seus objetivos sejam alcançados. Rogo à Nossa Padroeira "Santa Rita de Cássia", que lhe ilumine e que sua inteligência, já tantas vezes demonstrada, seja sua companheira todos os dias e em todas as suas decisões. Estou imensamente alegre e feliz, por contar o nosso IRIB com pessoa tão competente à sua frente. Desejo-lhe sucesso, e que seus planos e objetivos sejam realmente alcançados. Um forte abraço do *Neivaldo, Registro de Imóveis de Cássia, MG.*

Caro Sergio Jacomino: Parabéns pelo mais novo feito em vossa carreira. Que sejam anos de prosperidade para registradores e notários brasileiros. *Dur-*

valino Cristiano Wetterich Domingues, Oficial Interino, Registro Civil e Anexo, Comarca de Matão, SP.

Estimado Sérgio, tenho a inestimável satisfação de cumprimentá-lo pela presidência do IRIB. Acompanho há bastante tempo o seu posicionamento em relação a toda a nossa classe; sejamos notários, protestadores ou registradores, sou convicto de que o Instituto não poderia estar em melhores mãos. Faça votos de que tua gestão seja bastante profícua e coloco-me à tua inteira disposição. Um forte abraço! *Ubiratan Pereira Guimarães, 1º Tabelião de Jaboticabal, São Paulo.*

Caro Sérgio Jacomino, Parabéns pela eleição frente ao glorioso IRIB. Tenho certeza que este "casamento" será de grande sucesso. Um grande abraço. *Paulo Ávila, Teutônia, RS.*

Prezado Sergio Jacomino: Fico satisfeito com sua eleição como Presidente do IRIB. Como você já vem prestando um excelente serviço à comunidade registral, tenho certeza que terá ótimo desempenho. Aceite um abraço e congratulações. *Evaristo Anésio de Melo, RI de Brás Cubas, Mogi das Cruzes, SP.*

Caro Sérgio Jacomino: É com intensa alegria que lhe cumprimentamos pela investidura no honroso cargo de Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Ao mesmo tempo desejamos imenso sucesso à sua gestão. Parabéns. Você não só faz jus ao cargo, como o engrandece. Abraços. *M. Rosa e Jetter Sotano, Registradores Imobiliários de S. Paulo, SP.*

Caro Sérgio: Desejo muito sucesso na sua gestão e posso afirmar com certeza que a sua competência vai ajudar todos os Registradores e também os Notários do Brasil. Um Abraço. *Marcos Albuquerque, 1º Tabelião de Protesto de Londrina, PR.*

Caro amigo Jacomino: Parabéns pela sua vitória como presidente do IRIB. Isso muito envaidece os registradores brasileiros. Como poucos você a mereceu, pelo seu conhecimento do assunto registral, pela sua simplicidade pessoal e, principalmente, pelo ser humano que você é. Que sua administração siga os passos arrojados da anterior e inovadores que são seus. *Registro de Imóveis de Cardoso, SP (Kiri); Tabelião de Notas de Cardoso, SP (Jussara).*

Caro Jacomino e equipe: Parabéns pela eleição e sucesso em sua nova empreitada, já que de seu sucesso dependerá toda a classe, tão massacrada nesses últimos tempos. Temos certeza que o IRIB está em muito boas mãos, já que seu trabalho têm sido incansável e digno de estimáveis elogios. Muito embora estarmos aqui no Paraná, fique ciente de que poderá você contar sempre conosco, em qualquer hora e para qualquer finalidade. Abraços e mais uma vez, sucesso. *Dr. Edson Augusto Pinelli, Diretor de Comarca da Anoreg-PR - Mandaguçu, PR.*

Procurador do INSS

Parabéns, amigo Sérgio, por sua eleição. *Bruno Mattos e Silva, Procurador do INSS, Brasília, DF.*

Colégio Notarial do Brasil

Prezado Jacomino: Parabéns pela eleição no IRIB a você e toda a equipe. Temos certeza que o grande trabalho efetuado pelo Lincoln terá continuidade. Um abraço. *Ângelo Volpi Neto, Diretor Colégio Notarial do Brasil.*

Associação das Empresas de Desenvolvimento Urbano do Brasil

Prezado amigo Sérgio: É com viva satisfação que o cumprimento por sua eleição para tão importante posto. Seu trabalho no IRIB sempre foi reconhecido, mas a responsabilidade que colocaram agora em suas mãos é o coroamento de um perfil de seriedade e competência. O papel do IRIB, que já era grande, agora assume proporções enormes. Sua competência e seriedade ganharão a criatividade como parceira da cobrança. Mas isso não será problema para você, pois você está muito bem preparado. Um fraternal abraço. *Sérgio Guimarães Pereira Júnior, Pres. - AELO/Brasil.*

Instituto do Desenvolvimento Urbano

Caro Sérgio. Estamos todos muito felizes por vê-lo à frente de tão importante entidade. Sabemos de sua criatividade e de sua seriedade, portanto estamos tranquilos com os resultados que você conseguirá. Certamente, o IRIB começa uma nova fase e o seu setor ganhará com sua liderança. Nem todas as entidades de nosso País podem contar com gente de sua estatura e competência. Parabéns e conte conosco! *Ivan Seixas, Presidente.*

Duarte Garcia, Caselli Guimarães e Terra Adv.

Prezado Sérgio Jacomino: Parabéns pela posse no elevado cargo de Presidente de nosso respeitado e querido IRIB. Tenho certeza de que seu dinamismo, inteligência, organização e modernidade muito contribuirão para o ingresso do IRIB no século XXI, tendo como beneficiária de sua evolução e progresso a comunidade brasileira. Desejo-lhe, amigo Sérgio, uma feliz e profícua gestão, votos que estendo a todos os demais Diretores. Na medida de minhas forças e competência, continuo à disposição do IRIB para colaborar nos eventos e trabalhos futuros. Saudações. *Marcelo Terra.*

Assessor da ARISP

Prezado Sérgio Jacomino: Meus sinceros cumprimentos pelo honroso cargo da Presidência do IRIB, recentemente assumido. Desejo-lhe muito êxito, embora não o precise dizer, porque o êxito tem sido o apanágio de sua existência. Continue em seus pro-

pósitos e a classe registrária será engrandecida. Abraços. São Paulo, 11 de dezembro de 2.001. *José de Mello Junqueira, Assessor Jurídico da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo.*

Eng. Paulo Andres Costa

Caro Jacomino: Ao assumir tão importante missão, receba minhas congratulações e o desejo de que seja este mais um desafio vencido por sua conhecida capacidade de transformar projetos em realidade. E por ser mais um passo em sua brilhante caminhada, não é possível esquecer a constatação poética de Antonio Machado: *Nuestras horas son minutos/ cuando esperamos saber,/ y siglos cuando sabemos/ lo que podemos aprender./ Caminante, son tus huellas/ el camino, y nada más;/ caminante, no hay camino,/ se hace camino al andar./ Al andar se hace camino,/ y al volver la vista atrás/ se ve la senda que nunca/ se ha de volver a pisar./ Caminante, no hay camino,/ sino estelas en la r./ Todo pasa y todo queda,/ pero lo nuestro es pasar,/ pasar haciendo caminos,/ caminos sobre la mar.* E já que estamos no belo campo das palavras ditas com a alma, termino com versos de Mario Benedetti: *Usted sabe:/ Puede contar conmigo,/ no hasta dos o hasta diez,/ sino contar conmigo.* Um grande abraço. *Eng. Paulo Andres Costa.*

ANOREG-SP

“É a sorte que faz irmãos, mas são os corações que fazem amigos”. (Von Geisel)

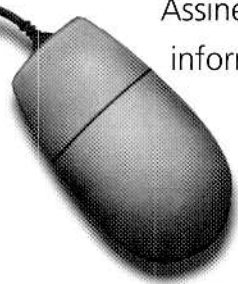
Caro Jacomino: 1969 – Bons tempos, quando trabalhando no Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, do inesquecível José Candido Balieiro e da Adelina, conheci um “loirinho”, um “galego” muito esperto, inteligente, “vivo” mesmo. Ficava ele pelo corredores do fórum atendendo aos Juízes e Promotores, encaminhando as partes, ajudando um aqui, outro acolá. O “loirinho”, o “galego”, era ajudante do “pinhata”, um filho de italianos, de muito boa cepa e que nas horas vagas era sanfoneiro. Eu, recém-chegado de Junqueirópolis, vivia observando o loirinho e gostando do seu desempenho, da sua desenvoltura e da facilidade para resolver os problemas, e pensava: “Vai dar coisa boa”. Feliz mesmo fiquei quando fui à sua casa e conheci Da. Amélia Jacomino, uma senhora muito serena, muito humilde, muito simples, de fala mansa como devem ser todas as mães. Conversa vai, conversa vem, Da. Amélia me disse, na lata: – “Ary, você tem que cuidar do Sérgio e encaminhá-lo para a vida”. Eu fiquei muito surpreso, mas prontamente respondi “Pode deixar” (como bom ariano e interiorano). Pois bem, você veio trabalhar comigo no Registro de Imóveis, continuou os estudos, virou andarilho, (mochileiro, sem destino), conheceu o mundo, fez amigos, tornou-se peça importante no Cartório do Amaral Gurgel, conquistou seu espaço,

constituiu família. Eu fui cumprir meu destino: 2.º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, com muito orgulho. Passaram-se os anos, prestei concurso, fui aprovado, (você forneceu para mim todas as ementas e acórdãos do E. Conselho Superior da Magistratura, que foi de grande valia, lhe devo essa). Escolhi o Registro de Imóveis de Santos, você veio ao meu socorro e iniciou a informatização do cartório e trouxe seu brilho intelectual aos nossos serviços. Por nossa insistência, você prestou o concurso seguinte, passou e combinamos de ir juntos à escolha. No dia da escolha, para minha surpresa, você não chegava e eu fui ficando bravo com seu desinteresse. Quase no final da escolha você aparece de camisa e calça jeans, botina, (zebulina, segundo o Dr. Ruy Copolla). Perguntei a razão do atraso e você disse: “Primeiro fui comprar uma guitarra “Fender” e só depois lembrei que hoje era o dia da escolha. Cheguei a tempo, né?” Você escolheu o Registro de Imóveis da maior comarca de São Paulo, ou seja, Cardoso, mas com o menor número de registros. Posteriormente foi para Franca, numa intervenção, lá ficou vários anos até ser aprovado em outro concurso, foi para o 5.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital. Sua trajetória é espetacular, como é espetacular seu desempenho, sua grande capacidade intelectual e seu sentido de unidade pela categoria. Sou testemunha do seu despreendimento e da sua luta pela melhoria dos nossos serviços. Honra-me ser seu amigo pessoal, seu irmão de fé e de lutas. É muito gratificante tê-lo na ANOREG-SP e melhor agora no IRIB. Você revolucionou a ANOREG-SP com seu trabalho e suas idéias e isto, certamente, vai também acontecer no nosso IRIB. O sonho de Amélia tornou-se realidade, você se “encaminhou na vida” é um vencedor, mas o que você tem de melhor é ser amigo, é ser meu irmão. Um grande abraço do Ary e de toda a ANOREG-SP. (Ary José de Lima, Presidente - ANOREG-SP)

Tribunal de Alçada Criminal-SP

Ilustríssimo Senhor Dr. Sérgio Jacomino: Tenho a honra de comunicar que, em Sessão da Colenda Décima Primeira Câmara desta Corte, realizada em 03/12/01, por iniciativa do Excelentíssimo Senhor Juiz Ricardo Henry Marques Dip, com adesão deste Presidente e dos Excelentíssimos Senhores Juizes Doutores Wilson Barreira, Luís Soares de Mello Neto e Pedro Cauby Pires de Araújo, foram consignados em ata votos de congratulações pela posse de Vossa Senhoria na Presidência do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. À proposição aderiu, expressamente, o Digníssimo Doutor Gabriel Eduardo Scotti, Procurador de Justiça. Valho-me do ensejo para apresentar meus protestos da mais alta estima e distinta consideração. Fernandes de Oliveira, Presidente da 11.ª Câmara ■

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



www.trib.org.br

Aposentadoria compulsória - artigo

Os Tabeliães e os Registradores e a aposentadoria compulsória: Hermann Homem de C. Roenick. O autor é Desembargador aposentado do TJRS, Professor Universitário e da Escola Superior da Magistratura - Ajuris e Advogado. (www.trib.org.br - Notas&Notícias, 7/12/01, BE 413)

Cartórios - O misterioso poder desse "lobby"

Artigo de Cláudio Marçal Freire, Presidente do Instituto de Estudos de Protesto de Títulos de São Paulo e Diretor da Anoreg-BR/Anoreg-SP, repondendo ao jornal O Estado de São Paulo, que publicou artigos equivocados sobre as atividades notariais e registras e sobre o projeto de lei, aprovado pelo Congresso, que acaba com a aposentadoria compulsória para notários e registradores. (www.trib.org.br - Notas&Notícias, 4/12/01, BE 410)

O censurável poder da calúnia

Artigo de João Figueiredo Ferreira, Presidente do Colégio Notarial do Brasil, comentando editorial do jornal O Estado de São Paulo sobre o projeto de lei, aprovado pelo Congresso, que acaba com a aposentadoria compulsória para notários e registradores. (www.trib.org.br - Notas&Notícias, 3/12/01, BE 409) ■

Registro Jurídico

Proprietário que desfaz contrato de C/V responde por despesas condominiais atrasadas

O proprietário que desfaz o contrato de compra e venda e retoma a posse do imóvel responde pelas despesas condominiais deixadas em atraso pelo ex-proprietário do imóvel. Esse é o entendimento unânime da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça. Os ministros acolheram o recurso do Condomínio do Edifício Parque do Lazer, em Jacarepaguá (RJ), contra a Chozil Engenharia Ltda. A Chozil retomou a posse de um apartamento no edifício e se negou a pagar as cotas condominiais atrasadas pelos ex-donos da unidade.

O Condomínio do Edifício Parque do Lazer entrou com uma ação cobrando da Chozil Engenharia Ltda as taxas condominiais do apartamento 605 do Bloco II. De acordo com a ação, as cobranças do período

de maio/97 a julho/98 estariam atrasadas já alcançando uma dívida superior a R\$ 3 mil. A Chozil contestou a ação alegando que a cobrança deveria ser feita contra José Soares Filho e sua mulher, que teriam ocupado o imóvel desde outubro de 1982 até julho de 1998 sendo, portanto, os devedores das cotas em questão. A empresa informou que teria retomado a posse do imóvel apenas em setembro de 1998 e, por isso, só a partir dessa data seria obrigada a arcar com as despesas de condomínio.

A primeira instância acolheu a ação determinando à Chozil o pagamento das taxas condominiais atrasadas no período de maio/97 a julho/98. A Chozil apelou e o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro modificou a sentença. Para o TJ,

José Soares Filho, antigo proprietário, é quem deveria pagar as cotas de maio/97 a julho/98. Segundo o Tribunal, a Chozil só deveria responder às parcelas subseqüentes, desde o momento em que recuperou a posse do imóvel. Com a decisão desfavorável, o Condomínio entrou com um recurso especial.

O ministro Ruy Rosado de Aguiar acolheu o recurso restabelecendo a decisão de primeiro grau. Dessa forma, a Chozil pagará todas as despesas condominiais atrasadas pelo antigo proprietário no período de maio/97 a julho/98. Segundo o relator, a Chozil responde pelas despesas "porque é a proprietária, desfez o negócio de promessa de venda, reintegrou-se no imóvel e, com isso, assumiu as despesas que acompanham o bem, pois constituem

obrigação *propter rem* (obrigações que são próprias do bem)".

Ruy Rosado também destacou a dificuldade que o condomínio teria para receber as taxas atrasadas, caso fosse confirmada a decisão do TJ/RJ, favorável à Cho-

zil. "Parece bem evidente que o condomínio terá grande dificuldade para obter do promissário comprador, que já não ocupa o imóvel, o pagamento das quotas em atraso, que possivelmente assim ficaram impagas quando a ação

de reintegração de posse já chegava ao seu final". Processo: RESP 327699 (Notícias do STJ, 06/12/01: *Proprietário que retoma imóvel negociado responde pelas despesas condominiais atrasadas.*)

Partilha. União estável desfeita antes da Lei do Concubinato. Prova de que o patrimônio foi constituído por esforço comum.

Nas uniões estáveis, dissolvidas antes do início da vigência da Lei do Concubinato (Lei 9.278/96), a partilha de bens deve ser feita mediante prova de que o patrimônio disputado foi formado com esforço comum, mesmo que em contribuição indireta. O dispositivo da lei (artigo 5º), que considera frutos do trabalho e da colaboração comum os bens móveis e imóveis adquiridos por um ou por ambos os conviventes, salvo se houver estipulação em contrário, não alcança relações rompidas antes de 13/05/1996, quando a Lei do Concubinato entrou em vigor.

A decisão é da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, que rejeitou (não conheceu) recurso da professora de educação física T.C.F., de Belo Horizonte (MG), contra acórdão do Tribunal de Alçada de Minas Gerais (TA/MG), que determinou a partilha dos bens na proporção de ¼ (um quarto) para ela e ¾ (três quartos) para seu ex-com-

panheiro, o instrutor de educação física A.B.O. O recurso teve como relator o ministro Ari Pargendler e, por maioria de votos, a Turma manteve a decisão do tribunal estadual de que os bens adquiridos na constância da união sejam partilhados na proporção do esforço de cada companheiro, já que não aplica-se ao caso a Lei do Concubinato.

O casal viveu em união estável entre 1986 e outubro de 1994. Após o rompimento, T.C.F. ajuizou ação de dissolução de sociedade de fato para obter o reconhecimento legal da união estável, sua dissolução e a conseqüente partilha dos bens adquiridos no período de convivência. O juiz determinou a meação dos bens nos termos requeridos (50% para cada uma das partes), depois de reconhecer a sociedade de fato e o esforço comum do casal na construção do patrimônio. A.B.O. apelou então ao Tribunal de Alçada de Minas Gerais, que reformou a sentença, destinando à mulher apenas

¼ (um quarto) dos bens. O TA/MG afastou ainda a incidência do artigo da Lei do Concubinato referente à partilha de bens.

O decreto de dissolução da sociedade de fato data de 12/06/1996 mas para o relator do recurso, ministro Ari Pargendler, "pouco importa que a sentença tenha sido proferida posteriormente à publicação da Lei nº 9.278, de 13/05/1996; a situação jurídica reconhecida não estava sob o regime da lei nova". O artigo 5º da Lei do Concubinato estipula que "os bens móveis e imóveis adquiridos por um ou por ambos os conviventes, na constância da união estável e a título oneroso, são considerados frutos do trabalho e da colaboração comum, passando a pertencer a ambos, em condomínio e em partes iguais, salvo estipulação em contrário em contrato escrito". (Notícias do STJ, 05/12/01 - *STJ: Partilha da Lei do Concubinato não alcança relações desfeitas antes de sua vigência.*)

Testamento. Incomunicabilidade. Morte. Beneficiário.

No caso, o pai deixou testamento gravando o quinhão de sua filha com cláusula de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade e, caso esta viesse a falecer, tudo seria transmitido aos seus filhos, se existissem, e não existindo, aos seus sobrinhos, netos do testador. Com o falecimento do testador e mais tarde de sua filha beneficiária, abriu-se

a sucessão desta última, que faleceu sem deixar ascendentes e descendentes nem testamento. Assim, prosseguindo o julgamento, a Turma, por maioria, entendeu que, na parte dos bens do espólio que originalmente advinham da legítima deixada pelo testador e pai da falecida, sejam admitidos no inventário os sobrinhos da *de cuius* e netos do tes-

tador, na qualidade de herdeiros e fideicomissários. O efeito prático da incomunicabilidade é o de evitar que o cônjuge do herdeiro beneficiário fique com os bens do testador. REsp 246.693-SP, Rel. originário Min. Ruy Rosado, Rel. para acórdão Min. Aldir Passarinho Junior, julgado em 4/12/2001. (Informativo de Jurisprudência do STJ nº 119 - 3 a 7/12/01)

Embargos de Terceiro. Taxa de Condomínio.

Por ocasião de divórcio consensual, a meação do marido foi doada aos filhos e a outra metade permaneceu com a mulher, residindo, mãe e filhos, ora recorrentes, no apartamento partilhado, não havendo ainda o registro do título aquisitivo. Sucede que foi proposta ação de cobrança de quotas condominiais do apartamento contra o ex-marido, que não contestou a ação

e nem teve maior interesse pela lide, causando a decretação da revelia e o julgamento antecipado, com a penhora do bem. A Turma entendeu que os atos praticados na ação não atingem os recorrentes possuidores, pois não foram citados na demanda ou de outro modo cientificados, levando ao cancelamento da penhora. Note-se que os recorrentes têm ação de embargos

de terceiro, apesar de não formalizada a transferência do domínio do pai em favor dos filhos, em razão da mesma interpretação acolhida pela Súm. n. 84-STJ quanto ao promissário comprador. Precedente citado: REsp 8.109-SP, DJ 29/4/1991. REsp 303.127-DF, Rel. Min. Ruy Rosado, julgado em 6/12/2001. (Informativo de Jurisprudência do STJ nº 119 - 3 a 7/12/01)

Doação. Separação judicial. Revogabilidade.

Prosseguindo o julgamento, a Turma, por maioria, entendeu que é potestativa a cláusula constante do acordo de separação judicial que sub-

mete a doação aos filhos de imóveis pertencentes ao casal à condição de poder ser revogada a qualquer momento, conforme exclusivo critério e

interesse dos doadores. REsp 220.608-SP, Rel. Min. Ruy Rosado, julgado em 4/12/2001. (Informativo de Jurisprudência do STJ nº 119 - 3 a 7/12/01) ■

Tribunais Superiores

Seleção: Sérgio 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

SFH. Conjunto habitacional. Contrato de adesão. Nulidade.

Decisão. O acórdão recorrido tem esta ementa:

“Civil. Sistema Financeiro da Habitação. Nulidade da sentença. Conjunto habitacional Parque dos Coqueiros. Contrato de adesão. Cláusula contratual. Ônus sucumbenciais.

- Não pode ser considerada nula uma sentença que examinou adequadamente as provas existentes nos autos.

- Deve ser alterada a cláusula que torna o preço do imóvel dissociado da realidade, repassando valores acertados entre a CEF e as empreiteiras, sem conhecimento do mutuário, especialmente por se tratar de um contrato de adesão.

- Os ônus sucumbenciais devem ser pagos exclusivamente pela CEF e pela empreiteira, já que foram as responsáveis pelas cláusulas contratuais discutidas em juízo.

- Precedentes das três Turmas desta e. Corte.

- Apelações da CEF e da Construtora A. Azevedo

Ltda desprovidas. Apelação da Datanorte provida.”

O RE está em confronto com as Súmulas 279 (vedado o reexame de provas) e 454 (interpretação de cláusulas contratuais).

Nego seguimento ao recurso (RISTF, art. 21, § 1º; CPC, art. 557).

Brasília 5/3/2001. Relator: Ministro Nelson Jobim. (Recurso Extraordinário nº 284.393-8; DJU 2/5/2001; pg. 99)

Desapropriação. Imóvel rural. Interesse social. Reforma agrária. Incra – vistoria – notificação ao proprietário.

Decisão. O Tribunal, por maioria de votos, deferiu o mandado de segurança, vencidos os Ministros Carlos Velloso, Sepúlveda Pertence e Néri da Silveira, que o indeferiram. Votou o Presidente. Ausentes, justificadamente, o Ministro Marco Aurélio, e, neste julgamento, o Ministro Sydney Sanches, Plenário, 5.6.97.

Ementa. Desapropriação de imóvel rural, por interesse social, para fim de reforma agrária.

Bem vistoriado pelos agentes do Incra sem prévia notificação ao proprietário, formalidade que a jurisprudência do STF tem por essencial à legitimação do ato expropriatório.

Ressalva do ponto de vista em contrário do Relator. Mandado de segurança deferido.

Relator: Ministro Ilmar Galvão. (Mandado de segurança n. 22.638-2/PB; DJU 4/5/2001; pg. 5)

Desapropriação para fins de reforma agrária. Imóvel rural – improdutividade.

Decisão. O Tribunal, por maioria, vencido o Senhor Ministro Marco Aurélio, indeferiu o mandado de segurança. Votou o Presidente. Ausentes, justificadamente, os Senhores Ministros Moreira Alves, Néri da Silveira e

Nelson Jobim. Plenário, 15.6.2000.

Ementa: Desapropriação para reforma agrária: validade.

1. Decreto 2250/97: proibição de vistoria preparatória da desapropriação enquanto não cessada a ocupação do imóvel por terceiros: inaplicabilidade, à vista da omissão da portaria do Incra, que lhe fixasse os termos e condições de aplicação.

2. Improdutividade do imóvel rural – de bucólica virgindade, mal bulida pelos arrendatários – que seria risível atribuir, a título de força maior, à ocupação por “sem terras”, uma semana antes da vistoria, de fração diminuta do latifúndio.

Relator: Ministro Sepúlveda Pertence. (Mandado de segurança n. 23.054-0/PB; DJU 4/5/2001; pg. 5/6)

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Bem dado em garantia hipotecária. Cédula de crédito rural e industrial. Impenhorabilidade.

Decisão. O recurso especial ataca acórdão proferido pela Egrégia Terceira Turma Julgadora da Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Relator o eminente Desembargador Arivaldo da Silva Chaves, assim ementado:

“Embargos de declaração. Omissão. Acolhimento. Efeitos infringentes. Conhecimento do agravo. Desconstituição de penhora. Improvimento. I- Comprovando o embargante a juntada da certidão de intimação da decisão agravada e, aferida a tempestividade do recurso, acolhem-se os embargos com efeitos infringentes para conhecer do agravo de instrumento; II- A regra da impenhorabilidade disposta no artigo 69 do Decreto-Lei nº 167/67 não é absoluta, sendo perfeitamente possível a penhora de bens hipotecados por outras dívidas, exigindo-se apenas, que se intime o respectivo credor hipotecário do ato de constrição, sob pena de nulidade da venda dos referidos imóveis, é o que resulta das normas constantes dos arts. 815, 826, 849, VII, e 954, 11 do Código Civil e dos arts. 615, II, 698 e 1.074, II, do CPC”.

A teor das razões do recurso especial, o julgado violou o artigo 69 do Decreto-Lei nº 167, de 1967, o artigo 648, do Código de Processo Civil e o artigo 57, do Decreto-Lei nº 413, de 1969, quando declarou válida a penhora sobre imóvel gravado com hipoteca de cédula rural e industrial.

Com razão.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que são impenhoráveis os bens dados em garantia hipotecária de cédula de crédito rural e industrial, conforme se verifica nos seguintes precedentes:

“Execução. Penhora. Hipoteca. Cédula rural. Impenhorabilidade (art. 69 do Del. 167, de 14.2.1967).

Limite. Os bens dados em garantia hipotecária em cédula rural são impenhoráveis (art. 69 do Del. 167, de 14.2.1967), mas tal restrição perdura apenas durante o período de vigência do contrato. Precedentes do STF e da 4ª Turma. Recurso especial não conhecido” (REsp nº 35.643, MG, Relator o Ministro Barros Monteiro, DJU. 10.11.97).

“Execução. Penhora. Hipoteca. Cédula de crédito industrial. Impenhorabilidade. Limite. 1. A hipoteca instituída em cédula de crédito industrial independe de formalização através de escritura pública. 2. Os bens dados para garantia hipotecária em cédula de crédito industrial são impenhoráveis, por expressa disposição de lei (art. 57 do Dec. Lei 413/69), mas essa limitação tem sua eficácia restrita ao tempo do curso do contrato. Precedente do STF.

Recurso conhecido, mas improvido” (REsp nº 83.648, ES, Relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJU 27.5.96).

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para afastar a penhora sobre o imóvel dado em garantia das cédulas de crédito rural e industrial.

Brasília 16/4/2001. Relator: Ministro Ari Pargendler. (Recurso Especial nº 309.881/GO; DJU 4/5/2001; pg. 290/291)

Cessão de direitos. Imóvel penhorado. Edificação não averbada. Medida constritiva anterior à cessão de direito.

Processual civil. Agravo de instrumento. Ofensa à norma constitucional. Embargos de declaração. Omissão.

- O recurso especial não é a via adequada para se alegar ofensa à norma constitucional.

- Os embargos de declaração são corretamente rejeitados quando o tribunal pronuncia-se devidamente sobre todas as questões postas a desate, inexistindo omissão a ser suprida.

Decisão. Cuida-se de Agravo de Instrumento contra decisão que negou seguimento a Recurso Especial arrimado na alínea "a", do permissivo constitucional, interposto contra acórdão do Primeiro Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

Narram os autos que o ora agravante opôs embargos de terceiro em processo de execução, alegando ter direitos de aquisição sobre o imóvel ali penhorado, que lhe haviam sido cedidos pelo executado.

O pedido foi julgado improcedente.

Apelou o embargante, tendo sido negado seguimento ao apelo, por ser manifestamente improcedente, com espeque no art. 557, do CPC, uma vez que ao ter adquirido os direitos sobre o imóvel, já estava registrada a penhora, sendo que o fato deveria ser conhecido do cessionário.

Opôs, então, embargos de declaração, sustentando ter o julgador deixado de analisar a matéria de fundo aduzida no apelo, em que se demonstrava que não havia qualquer registro da referida penhora em cartório sobre o imóvel posteriormente construído no terreno, esse sim, penhorado.

Os embargos foram rejeitados, por inexistência de omissão no julgado.

Interpôs, então, o ora agravante, recurso especial alegando violação aos seguintes dispositivos legais:

- Arts. 458, inciso III, c/c 165 e 512, e 535, inciso II, todos do CPC, e 93, IX, da Constituição Federal, porque não foi apreciada a matéria de mérito aduzida na apelação interposta pelo então embargante, referente à existência de registro de penhora do imóvel mencionado.

Negou-se seguimento ao recurso sob o fundamento de que não houve decisão definitiva de última instância.

Daí o presente agravo de instrumento em que se alega que do acórdão proferido nos embargos de declaração, no Tribunal *a quo*, apenas cabíveis os recursos especial e extraordinário.

Relatado o processo, decide-se.

I- Da ofensa à norma constitucional.

Primeiramente, deve-se anotar que o recurso especial não é a via adequada para se alegar afronta a dispositivo constitucional.

II- Da apontada omissão.

A questão atinente à ofensa aos arts. 458, inciso III, 165, 512 e 535, inciso II, do CPC, diz respeito à existência de omissão no acórdão recorrido, consubstanciada na ausência de apreciação sobre as alegações contidas na apelação que, em suma, afirmavam a inexistência do registro de penhora, anterior à cessão dos direitos sobre o imóvel penhorado, declarado na sentença.

Sobre o tema, todavia, fundamentadamente pronunciou-se o e. Tribunal *a quo*, ao apreciar os embargos de declaração opostos pela ora agravante, consignando:

"O ataque recursal preconiza que a penhora só

poderia incidir sobre o terreno, porque a construção não estaria averbada no álbum imobiliário e, destarte, não poderia ser constritada. Em outras palavras, apenas o terreno era suscetível de ser atingido. Logo, em complemento, não existiria a parte térrea, criando dificuldade na divisão da coisa. Urge recordar que o *decisum* monocrático de fls. 274 *usque* 275 levou em conta a ilustrada sentença e, portanto, o seu comando. *Ipsa facto*, o imóvel foi considerado *in totum*. Isto é possível? Sim, porque o art. 43, inciso II do Código Civil, é categórico em ter como incorporado ao solo, inclusive os edifícios e construções. O imóvel, na espécie, alcança tudo, ainda que não averbada a edificação no registro imobiliário. A penhora está correta. Importante é transcrever o seguinte:

"II- Ora, o reforço da penhora é de 21.5.96, enquanto o ato no registro de imóveis do gravame foi realizado no dia 25.6.96 (r.9/717). Portanto, a medida constritiva é anterior à cessão de direito, a qual tem a data de 10.10.96 e, posteriormente, 1.4.97. em outras palavras: depois da penhora e da inscrição no ofício imobiliário"

Considerou-se, portanto, que a tese descrita na apelação havia sido rejeitada pela decisão embargada, ao considerar que a penhora do imóvel teria sido registrada anteriormente à referida cessão de crédito, porque recaindo a medida constritiva sobre o terreno, compreendia também a construção ali efetivada, posteriormente.

Portanto, manifestou-se o Tribunal *a quo* sobre a questão posta à desate, não se verificando a alegada omissão, sem ofensa ao art. 535, inciso II, do CPC.

Forte em tais razões, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília 18/4/2001. Ministra Nancy Andrighi, Relatora. (Agravo de Instrumento nº 376110/SC; DJU 4/5/2001; pg. 298/299)

Embargos à execução. Penhora. Devedor casado. Prazo para embargos: a partir da intimação do cônjuge.

Decisão. Processual civil. Execução. Devedor casado. Penhora sobre bem imóvel. Intimação do cônjuge. Prazo para embargos.

O prazo para oposição dos embargos à execução, em havendo penhora sobre bem imóvel, só tem início com a intimação do cônjuge do devedor.

Precedentes. Recurso provido.

Recebidos no dia 22.6.99.

1. Recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, afirmando, além do dissídio, negativa de vigência aos arts. 669, parágrafo único, 738, I, e 739, I, do CPC, por ter o eg. Tribunal de origem, decidido pela intempestividade dos embargos à execução, desconsiderando como termo inicial do prazo a intimação feita ao cônjuge do devedor.

Sem contra-razões, o recurso foi admitido na origem.

2. O parágrafo único do artigo 669, CPC, determina que "recaindo a penhora em bens imóveis, será intimado também o cônjuge do devedor". Se o cônjuge não for intimado, a intimação da penhora não se perfaz. E sem ela não se cogita de início de qualquer prazo.

Nesse sentido, por exemplo, os seguintes precedentes: "Embargos à execução. Prazo.

Recaindo a penhora sobre bem imóvel, o prazo para embargar, em se tratando de devedor casado, é contado a partir da intimação do cônjuge." (RESP 156678/SP, DJ 7.2.2000, Relator Min. Eduardo Ribeiro)

"Embargos à execução. Penhora de bem imóvel. Art. 669, §1º, do Código de Processo Civil. Intimação do cônjuge. Prazo. Precedentes da Corte.

1. Em se tratando de penhora sobre bem imóvel, a intimação do cônjuge é imprescindível, gerando a sua ausência nulidade *pleno iure*. Em tal caso, inicia-se o prazo para embargar após a intimação.

2. Recurso especial conhecido e provido." (REsp 162778/SP, DJ 17/5/1999, Relator Min. Carlos Alberto Menezes Direito)

"Penhora. Intimação. Devedor casado.

Recaindo a penhora sobre bem imóvel de devedor casado, o prazo para embargar conta-se da última intimação feita ao marido ou à mulher. Arts. 738 e 669 do CPC.

Recurso conhecido e improvido." (Resp 78732/GO, DJ 18/3/1996, Relator Min. Ruy Rosado de Aguiar)

"Embargos à execução. Penhora em bem imóvel. Intimação. Prazo.

Recaindo a penhora em bem imóvel, impõe-se seja também intimado o cônjuge do devedor. Código de Processo Civil, art. 669 e parágrafo único. Em tal caso, inicia-se o prazo para embargar após a intimação.

Precedentes do STJ. Recurso especial conhecido e provido." (REsp 45504/PR, DJ 20/6/1994, Relator Min. Nilson Naves)

3. Na hipótese dos autos, a intimação da esposa do executado ocorreu no dia 20.5.97 e a juntada do mandado se deu em 27.5.97. Os embargos foram opostos no dia 26.5.97. Dentro, portanto, do prazo legal.

O v. acórdão recorrido afasta-se da orientação jurisprudencial referenciada, impondo-se, destarte, a sua reforma.

4. Posto isso, autorizado pelo §1º do artigo 557 do Código de Processo Civil, dou provimento ao recurso para afastar a intempestividade a fim de que se prossiga no julgamento dos embargos como se entender de direito.

Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha. (Recurso Especial nº 213.812/MG; DJU 4/5/2001; pg. 303)

Bem de família. Penhora. Imóvel não mais pertencente aos devedores na data da impugnação da penhora.

1. A Terceira Turma, sob a relatoria do Ministro Ari

Pargendler, ao não conhecer do recurso especial dos embargantes, lançou aresto com esta ementa:

"Civil. Bem de família. A Lei nº 8009/90, supõe que o imóvel esteja sendo utilizado como residência, não se reconhecendo como bem de família aquele que, à data da impugnação da penhora, já fora vendido. Recurso não conhecido."

Em síntese, decidiu a Turma que, ainda que seja possível alegar, a qualquer tempo, a impenhorabilidade do bem de família, na espécie, todavia, havia óbice intransponível, representado pelo fato de que, no momento em que foi postulado o favor legal, o bem não mais pertencia aos devedores.

Rejeitados os declaratórios, os recorrentes maneiram embargos de divergência, apontando como discrepantes acórdãos da Quarta Turma (Resps nºs 80.253/SP e 49.075/PR). Argumentam os embargantes que os julgados paradigmas, ao contrário do impugnado, asseveraram que "basta ser o imóvel destinado à residência do executado, quando da efetivação da penhora, para se ter por caracterizada a impenhorabilidade do bem de família".

2. Nos embargos de divergência, como se sabe, é indispensável haver identidade ou similitude fática entre os acórdãos paradigma e embargado, bem como tese jurídica contrastante, de modo a demonstrar a alegada interpretação divergente da que lhe haja atribuído outro órgão fracionário do Tribunal. Como afirma Barbosa Moreira, "a decisão invocada como padrão precisa ter consagrado tese inconciliável com a daquela que se quer embargar".

In casu, não há divergência de interpretação entre os arestos. O acórdão embargado não negou ser pressuposto para a incidência da Lei n. 8009/90 a circunstância de o imóvel estar sendo utilizado como residência da família. Ao contrário, deixou de aplicar esse entendimento apenas em face de o imóvel não mais pertencer aos devedores quando da invocação do favor legal. A propósito, confira-se o seguinte trecho do voto condutor do aresto:

"...a Lei n. 8009, de 1990, supõe que o imóvel esteja sendo utilizado como residência da família.

Aqui, ao revés, à data da invocação dessa lei, o imóvel já fora vendido".

Os votos-vogais, outrossim, também ressaltaram essa circunstância, nestes termos:

"...se no momento em que foi feita a alegação, o bem já não era mais das pessoas que estavam clamando ser ele bem de família, evidentemente, como tal, ele não pode ser configurado" (Ministro Menezes Direito).

"...acho que esse é um daqueles casos em que temos o embasamento para excepcionar a reserva do bem de família. Se o acórdão diz que no momento da venda já não se provou que residiam no local, não temos como fugir dessa afirmação..." (Ministro Waldemar Zveiter).

Ademais, é de aduzir-se que os julgados paradigmas não possuem a mesma situação fática do acórdão impugnado. No primeiro, o recurso especial não foi conhecido em razão da incidência o enunciado n. 7 da súmula/STJ. No segundo, de seu turno, restou decidido apenas de quem seria o ônus de provar a impenhorabilidade do bem.

3. Assim, não caracterizada a divergência, inadmitidos os embargos.

Brasília 17/4/2001. Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Embargos de divergência em Resp nº 151.933/DF; DJU 8/5/2001; pg. 467)

Hipoteca. Contrato de *c/v* anterior à hipoteca. Comprador de boa-fé.

1. O Tribunal de Alçada de Minas Gerais negou provimento à apelação interposta pela instituição financeira, em aresto assim ementado:

“Ação ordinária. Hipoteca. Contrato de compra e venda anterior à hipoteca. Não registro. Pagamento do preço.

Mesmo que exista um contrato de crédito hipotecário, a venda anterior de uma unidade autônoma, devidamente quitada, não pode alcançar o comprador de boa-fé que já quitou, integralmente, o débito.

Apelo improvido”.

Inconformada, interpôs a vencida recurso especial, com fulcro nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, alegando ofensa ao artigo 849 do Código Civil, bem como divergência jurisprudencial.

2. O dispositivo apontado como violado não serviu de fundamento à conclusão do aresto combatido. É de ressaltar-se que o fato de ter afirmado o Tribunal de origem, no julgamento dos embargos declaratórios, que “conhecia dos embargos apenas para fins de prequestionamento”, não supre a necessidade de que o dispositivo legal, dito malferido, seja apreciado.

No que tange ao dissídio pretoriano, de seu turno, vê-se que os arestos paradigmas trazidos à colação pelo recorrente tratam de hipóteses fáticas diversas da existente nos autos.

3. Posto isso, nego provimento ao recurso.

Brasília, 9/4/2001. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Relator. (Agravo de Instrumento nº 318871/MG; DJU 8/5/2001; pg. 567)

Divisão de imóvel. Alegação de erros cometidos pelo cartório. Proposta de retificação do loteamento e dos registros.

Decisão. Reconsidero a decisão de fl. 125, declarando que a falta da cópia das contra-razões ao recurso especial está plenamente justificada; tais contra-razões não foram apresentadas, tal como referido na decisão de fl. 106/107.

Passo, assim, ao exame do agravo de instrumento no seu aspecto substancial.

Os autos dão conta de que o casal de José Cleres Couto propôs “ação de divisão de imóvel” contra Egon

Schmalz e Outros, para corrigir erros, alegadamente, cometidos pelo Ofício Imobiliário no registro de lotes.

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Roberto Tzelikis julgou extinto o processo, sem julgamento de mérito, porque “a ação de divisão conforme estatui o artigo 946, II do Código de Processo Civil cabe tão somente quando se tratar de divisão comum, o que não é o caso dos autos”.

Seguiram-se embargos de declaração, rejeitados.

A egrégia Quarta Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Relator o eminente Desembargador Solon d’Eça, manteve a sentença, nos termos do acórdão assim ementado:

“Apelação cível. Ação de divisão. Sentença proferida de acordo com o art. 740, parágrafo único do CPC. Alegada nulidade da sentença. Inacolhimento.

No caso de extinção do processo sem julgamento do mérito, não está o Juiz obrigado a relatar *step by step* as fases do processo, devendo decidir de forma concisa, porém, observando os requisitos essenciais da sentença. Não se confunde sentença concisa, com sentença incompleta. Recurso desprovido”.

Novos embargos de declaração, rejeitados.

Daí o presente recurso especial, interposto pelo casal de José Cleres Couto, com base no artigo 105, inciso III, letra ‘a’, da Constituição Federal, por violação aos artigos 458, II e III, 459 e 535, II do Código de Processo Civil.

Trata-se, a se dar fé à petição inicial, de “ação de divisão de imóvel”.

Como tal, ela efetivamente está desenganada, na lição precisa de Pontes de Miranda, *in verbis*:

“A ação de divisão, examinada a fundo é ação que entra na classe das ações executivas, *lato sensu*. O título, com que se pede é título executivo, art. 967, *verbis*: instruída com os títulos de domínio do promovente”. “Os comunheiros, qualquer que seja a comunhão (de domínio, de pretensão pessoal, de direito real limitado, de posse, ou do que for) têm obrigações de suportar a divisão, e a ação de partilha fosse declarativa, teria de já ter havido partilha e estar-se a declarar tal existência: não é isso o que se dá; o elemento declarativo existe, mas antes da parte típica da sentença, que é partilhar, e tal elemento é restrito à existência da comunhão, e à existência da pretensão à partilha. Para que a ação de partilha fosse constitutiva, seria preciso que houvesse outra construção, ajustável às leis, que a de se entregar de receber o partido, em troca do partível que cabia a cada um dos comunheiros. Ora, a noção de constitutividade dificulta pensar-se em que não se alterou – a de execução facilita-o”.

O nome que se atribui à ação, todavia, não lhe revela a natureza, e na espécie o pedido vai além da simples pretensão de dividir, a saber:

“...requerem a procedência da presente ação, para, na fase técnica, ser reformulado, com nova planta o Loteamento Xororó, divididos os lotes resultantes pro-

porcionalmente à participação dominial dos condôminos existentes.

Mas, na verdade, e isso ficou expresso a partir dos embargos de declaração opostos à sentença, o que a ação visava era à nulidade do loteamento:

"...são duas as ações propostas, a primeira de retificação do loteamento com cancelamento do original e, por conseqüência, de todos os registros imobiliários pertinentes, e, a segunda, conseqüente, de divisão do imóvel em virtude da primeira, constituído em inequívoca comunhão entre os diversos proprietários".

Nada na petição inicial – que em trecho algum contém a palavra nulidade – autoriza essa interpretação, e como no curso da lide não é possível alterar a causa petendida ou o pedido, a sentença e o acórdão estão a salvo da censura.

Nego, por isso, provimento ao agravo.

Brasília 16/4/2001. Ministro Ari Pargendler, Relator. (Agravo de Instrumento nº 182734/SC; DJU 8/5/2001; pg. 524/525)

Cofins. Comercialização de imóveis. Incidência.

Trata-se de recurso especial interposto por Tebas Construções e Incorporações Ltda., com amparo no artigo 105, inciso III, letras "a" e "c" do permissivo constitucional, insurgindo-se contra o venerando acórdão que reconheceu a legitimidade da cobrança da Cofins sobre as operações de venda e locação de imóveis de propriedade da recorrente e incorporação imobiliária.

A recorrente alega que o venerando acórdão violou o artigo 29 da Lei 4.591/64, bem como divergiu da jurisprudência de outros tribunais. A pretensão recursal não merece acolhida.

Estabelece o artigo 2º da Lei Complementar nº 70/91 que a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de 2%, incidirá sobre o faturamento mensal, assim considerando a receita bruta das vendas de mercadorias e de serviços de qualquer natureza.

O objetivo social da recorrente é a construção, incorporação e venda de imóveis, e estas atividades estão sujeitas à Cofins, porque caracterizam a compra e venda de imóveis, em sentido amplo, como empregou o legislador, e este usou a palavra faturamento como vendas realizadas, importância apurada e receita obtida e não no sentido puramente comercial.

A Egrégia Primeira Seção consagrou entendimento segundo o qual a comercialização de imóveis fica sujeita à incidência da Cofins, como previsto na Lei Complementar nº 70/91. Neste sentido, os Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 191.481-SP DJ de 26/03/2001, relator Ministro Peçanha Martins, cujo acórdão restou sumariado na seguinte ementa:

"Tributário. Cofins. Incidência. Comercialização de imóveis.

- Artigo 195, inciso I, da Constituição Federal, conforme redação dada pela Emenda Constitucional nº

20/98.

- A Lei nº 9.718, de 27/11/98 - a dispor que o faturamento corresponde à receita bruta da pessoa jurídica -, foi recepcionada pela atual redação do artigo 195, inciso I, da Constituição Federal.

- A Lei nº 9.718/98 "estendeu o conceito constitucional de faturamento em relação a todas as pessoas jurídicas de direito privado" (cf. Vittorio Cassone, "Cofins - Lei nº 9.718/98 - Validade e Alcance", in Reperatório de Jurisprudência IOB, Tributário, Constitucional e Administrativo, nº 08/99, 1/13.411).

- O Excelso Supremo Tribunal Federal, em várias oportunidades, no que se refere às empresas vendedoras de mercadorias e/ou prestadora de serviços, quanto ao campo de incidência da Cofins ou do extinto Finsocial, equiparou faturamento à receita bruta, o que desautoriza a conclusão de que faturamento havia sido empregado em sentido restrito.

- O imóvel é um bem suscetível de transação comercial, pelo que se insere no conceito de mercadoria.

- Não se sustém, *data venia*, nos dias que correm a interpretação literal do disposto no artigo 191 do Código Comercial e do artigo 19, parágrafo 1º, do Regulamento nº 737. Em épocas de antanho, os imóveis não constituíam objeto de ato de comércio. Atualmente, tal não se dá, por força das Leis nº 4.068/62 e 4591/64.

- Embargos de divergência rejeitados. Decisão por maioria."

Pelo exposto, nego seguimento ao recurso, com fulcro no artigo 557, *caput* do Código de Processo Civil.

Brasília, 5/4/2001. Relator: Ministro Garcia Vieira. (Recurso Especial nº 307231/CE; DJU 9/5/2001; pg. 133)

Embargos à execução. Mulher casada. Meação. Aval prestado pelo marido. Ônus da prova.

Decisão. Embargos à execução. Mulher casada. Meação. Aval prestado pelo marido. Ônus da prova. Precedentes.

1. Recurso especial, fundamentado na alínea "c" do permissivo constitucional, afirmando dissídio interpretativo, porque o eg. Tribunal de origem dispensou a mulher da prova de que a família não se beneficiaria com a dívida contraída, através de aval, pelo marido, sócio de empresa concordatária devedora.

Sem contra-razões no prazo, o recurso foi admitido na origem.

2. O entendimento que veio a se consolidar nesta Corte é o de que, sendo o aval em garantia de dívida da empresa da qual o marido faz parte, presume-se que o ato foi praticado para ganho da família, devendo a mulher fazer a prova excludente.

Nesse sentido, por exemplo, os seguintes precedentes: "Comercial. Aval prestado pelo sócio. Se o aval foi prestado pelo marido em garantia de dívida da sociedade de que faz parte, cabe à mulher que opõe embargos de terceiro o ônus da prova de que disso não

resultou nenhum benefício para a família. Recurso especial conhecido e provido." (Resp 148.719/SP, Relator Min. Ari Pargendler, DJ de 30/4/2001)

"Embargos de terceiro. Mulher casada. Aval. Ônus da prova. Impenhorabilidade.

1. Já está assentada na Corte a jurisprudência sobre a necessidade da prova, pela mulher, em caso de aval prestado pelo marido, sócio da empresa avalizada, sobre a ausência de benefício para a família.

2. (...)

3. Recurso especial conhecido e provido." (193.658/SP, relator Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 17/12/1999)

"Embargos de terceiro. Mulher casada. Aval dado pelo marido.

I- Compete à mulher do avalista executado provar que a dívida não foi contraída em benefício da família, para efeito de exclusão da meação da penhora, quando o aval tenha sido dado em favor de sociedade por quotas junto à qual o varão-executado era sócio.

II- (...)

III- Recurso especial não conhecido." (Resp 161.002/RS, relator Min. Waldemar Zveiter, DJ de 10/5/1999)

"Embargos de terceiro. Mulher casada. Meação. Aval prestado pelo marido. Ônus da prova.

Constitui ônus do cônjuge provar que as dívidas contraídas pelo outro não reverteram em benefício da família. Em caso de aval, é de presumir-se o prejuízo. Sendo o cônjuge executado, entretanto, sócio da empresa avalizada, não prevalece a presunção, fazendo-se necessária aquela prova. Precedentes.

Recurso especial conhecido e provido." (Resp 168123/SP, relator Min. Barros Monteiro, DJ de 21/9/1998)

"Mulher casada. Embargos de terceiro. Aval concedido pelo marido.

Tratando-se de aval concedido pelo marido, em garantia de dívida assumida pela sociedade comercial da qual era sócio e diretor, a jurisprudência consolidada deste Tribunal atribui à mulher que embarga a execução, para defesa de sua meação, o ônus de fazer a prova de que a dívida não beneficiaria a família.

Recurso conhecido e provido." (Resp 81405/RJ, relator Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 27/5/1996)

3. Posto isso, autorizado pelo § 1º do artigo 557 do código de processo civil, dou provimento ao recurso para julgar improcedentes os embargos, afastando a pretendida liberação da meação da embargante em relação ao ato constitutivo realizado, com inversão dos ônus da sucumbência.

Brasília 21/6/2001. Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha. (Recurso Especial nº 324.692/RS; DJU 29/6/2001; pg. 562)

Penhora incidente sobre bem gravado com hipoteca. Impossibilidade. Fraude à execução não configurada.

Decisão. Execução. Penhora incidente sobre bem

gravado com hipoteca. Impossibilidade. (1) Agravo de instrumento. Hipótese não abrangida pelo artigo 542, §3º, Código de Processo Civil. Sobrestamento do recurso especial afastado. (2) Fraude à execução não configurada. Ausência de citação válida. Precedentes. Recurso especial provido.

1. O egrégio Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais improveu agravo de instrumento, mantendo penhora incidente em imóvel rural de propriedade do executado, no curso de ação de execução promovida pelo Banco do Brasil S/A. O v. acórdão considerou que o bem objeto da constrição judicial foi onerado em fraude à execução, eis que na data em que foi constituída a hipoteca já corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência.

Daí o recurso especial, interposto por dissidência jurisprudencial e alegação de ofensa aos arts. 69 do DL nº 167/67, 593, II e 648 do Código de Processo Civil. O recorrente sustenta que o bem penhorado se encontra gravado com hipoteca cedular sendo, portanto, impenhorável, a teor do DL nº 167/67. Alega, ainda, que não foram preenchidos todos os requisitos aptos a caracterizar a fraude à execução.

Contra arrazoado, o recurso foi admitido na origem.

Com amparo no § 3º do artigo 542 do Código de Processo Civil e na Resolução nº 1 desta Corte, de 12.3.99, publicada no DJU de 18.3.99, determinei o sobrestamento do feito, a fim de que o recurso ficasse retido até o julgamento final da causa.

Irresignado, o recorrido, Banco do Brasil S/A interpôs agravo regimental pleiteando o imediato julgamento do recurso, aduzindo que a Lei n. 9756/98 não se aplica ao caso concreto por tratar-se de agravo de instrumento interposto antes da sua vigência.

2. Quanto à retenção do recurso especial, a hipótese, de fato, não se amolda à regra do § 3º, art. 542 do CPC. Com efeito, trata-se de decisão interlocutória, proferida em processo de execução, que declarou ineficaz a hipoteca constituída pelo executado, mantendo a penhora incidente sobre imóvel hipotecado. Impõe-se, desta forma, o imediato julgamento do recurso. Assim, valendo-me do juízo de retratação, reconsidero a decisão para apreciar, desde logo, a questão federal submetida ao crivo desta Corte.

No tocante à existência de fraude à execução, o aresto recorrido está a merecer reforma, na medida em que não havia ainda citação válida na época em que o bem fora onerado com a garantia hipotecária. É o que se extrai do seguinte trecho do acórdão impugnado: "No caso sub examine, não existe nenhuma dúvida de que a oneração do bem se deu após o ajuizamento da execução, porém antes da citação do executado".

Nos termos da jurisprudência dominante nesta Corte, a configuração de fraude à execução, prevista no art. 593, II, do CPC, reclama uma ação em curso com a existência de citação válida. A título ilustrativo, os

seguintes julgados: Resp nº 20778/SP – DJ 31/10/94 – rel. em. min. Sálvio de Figueiredo Teixeira; Resp nº 212.107/SP – DJ 7/2/00 – rel. em. Min. Ruy Rosado de Aguiar; Resp nº 221.720/SP – DJ 2/10/00 – rel. em. Min. Barros Monteiro; Resp nº 181.150/SP – DJ 17/5/99 – rel. em. Min. Carlos Alberto Menezes Direito; Resp nº 41.128/SP – DJ 18/5/98 – de minha relatoria, os dois últimos assim ementados na parte que aqui interessa:

“Fraude à execução. Necessidade de citação. Precedentes da Corte.

1. É pacífica a jurisprudência da Corte no sentido de que a fraude à execução requer a existência de lide pendente, o que somente ocorre com a citação.

2. Recurso especial conhecido e provido.”

“Processual civil. Fraude à execução. Art. 593, II, do CPC. Inocorrência. Impugnação ao valor da causa. Agravo. Reexame de prova. Ausência de prequestionamento. Divergência não configurada.

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

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

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

Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido”.

Em relação à impenhorabilidade do bem, também assiste razão ao recorrente.

Com efeito, a jurisprudência pacífica deste Tribunal é no sentido de se reconhecer a impenhorabilidade dos bens hipotecados com base em cédula de crédito rural. Neste sentido: Resp nº 170.582/GO – DJ 20/11/00 – rel. em. Min. Aldir Passarinho Junior; por decisão monocrática, o Resp nº 309.881/GO – DJ 4/5/01 – rel. em. Min. Ari Pargendler; Resp nº 120.007/MG – DJ 17/11/97 – rel. em. Min. Costa Leite; Resp nº 13.682/SP – DJ 16/5/94 – rel. em. Min. Barros Monteiro, este último sintetizado na ementa seguinte:

“Execução. Penhora sobre bem imóvel objeto de hipoteca constituída por cédula de crédito rural em favor de terceiro.

A lei é imperativa no sentido da impenhorabilidade dos bens dados em garantia hipotecária mediante cédula de crédito rural, pouco relevando o assentimento feito com ressalvas pelo credor hipotecário quanto à realização da penhora sobre esse mesmo bem. Arts. 69 do DL nº 167 de 14.2.67 e 648 do CPC. Recurso especial conhecido e provido.”

O v. acórdão recorrido afasta-se da orientação jurisprudencial referenciada, impondo-se, destarte, a sua reforma.

3. Posto isso, autorizado pelo § 1º do artigo 557 do Código de Processo Civil, dou provimento ao recurso especial para declarar insubsistente a penhora efetuada.

Brasília 21/6/2001. Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha. (Recurso Especial nº 120.234/MG; DJU 29/6/2001; pg 558)

Condomínio. Despesas condominiais. Responsabilidade do proprietário do imóvel. Contrato de c/v não rescindido.

Processo civil. Agravo de instrumento. Recurso especial inadmitido. Ação de cobrança de despesas condominiais. Julgamento *ultra petita*. Prequestionamento. Ausência. Ação de rescisão contratual. Conexão. Possibilidade de decisões conflitantes. Inexistência. Reexame de provas. Inadmissibilidade.

- É inadmissível recurso especial, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada.

- A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

Decisão. Cuida-se de agravo de instrumento interposto por Eduardo Cassaro Alonso contra decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de cobrança de despesas condominiais.

A agravada ajuizou ação objetivando a condenação do agravante ao pagamento de despesas condominiais. Julgado procedente o pedido, o agravante recorreu ao e. Tribunal *a quo*. O v. acórdão restou assim ementado:

“Condomínio. Cobrança. Despesas condominiais. Vínculo entre ações. Inexistência. Reunião e julgamento simultâneo. Impossibilidade.

‘Inexistindo vínculo entre a presente ação e a de rescisão de contrato, não se justifica a reunião e julgamento simultâneo das ações’.

Condomínio. Cobrança. Despesas condominiais. Responsabilidade. Proprietário do imóvel.

‘Enquanto não rescindido o contrato de compra e venda compete ao proprietário do imóvel responder pelas despesas comuns, inexistindo limite ao seu débito, que subsiste até quando permanecer na posse e que compreende as parcelas vencidas até agosto de 1998 e as que se venceram no decorrer da ação.’

Irresignado, interpôs o agravante recurso especial, com fulcro na alínea “a” do permissivo constitucional,

alegando negativa de vigência aos seguintes dispositivos legais:

I- arts. 103 e 301, do CPC, pois é incontestável o vínculo entre o feito versado nestes autos e outro, e se a condição de proprietário é que determina a responsabilidade pelas despesas comuns, claro está que a extinção, por sentença, desta mesma condição o isentará das mesmas verbas.

II- arts. 290, 128 e 460 do CPC, porquanto despesas condominiais não se enquadram no conceito de 'prestações periódicas' e porque ambos os julgamentos, em 1º e 2º grau de jurisdição, têm sua nulidade determinada exatamente porque extravasam os limites da lide, condenando "o réu em quantidade superior"... "do que lhe foi demandado".

Inadmitido o recurso especial no prévio juízo de admissibilidade na origem com os seguintes fundamentos:

I- no que toca à alegação de necessidade de julgamento simultâneo das ações, limitou-se a agravante a utilizar-se dos mesmos argumentos sustentados em apelação, sem, entretanto, rebater suficientemente o posicionamento adotado pela Câmara Julgadora.

II- quanto à questão do julgamento *ultra petita*, incide o veto contido na Súmula 211 do STJ.

Após, foi interposto o presente agravo:

Relatado o processo, decide-se.

I- Da alegação de julgamento *ultra petita*:

Compulsando os autos, verifica-se que realmente não houve o necessário prequestionamento da questão sobre ter sido o julgamento *ultra petita*. A alegação de ofensa a determinado dispositivo legal exige que tenha havido decisão sobre a referente questão jurídica, o que não ocorreu no caso em tela. Incide, na espécie, o entendimento do exposto na Súmula n. 282/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada".

II- Da alegada conexão:

Como bem asseverado em 2º grau de jurisdição, enquanto não rescindido o contrato de compra e venda, o proprietário do imóvel responde pelas despesas condominiais.

Não existe a necessidade, no caso em tela, de a ação de cobrança de despesas condominiais e a ação de rescisão do contrato de compra e venda serem julgadas ao mesmo tempo. Não há identidade de objeto ou causa de pedir, v.g. Ademais, em tese, a eventual procedência do pedido em ação de rescisão contratual, de modo a indicar a data em que cessariam as obrigações condominiais discutidas em ação de cobrança, não implica em possibilidade de decisões conflitantes, observada a situação fática delineada no e. Tribunal *a quo*:

Ainda, a notificação que lhe encaminhou a vendedora, compelindo-o ao pagamento das prestações em atraso, não estabelece limite ao seu débito, que subsiste até quando permanecer na posse, como proprie-

tário do imóvel."

Conclusão diversa necessária do revolvimento do conteúdo fático-probatório dos autos, procedimento vedado ao Superior Tribunal de Justiça, nos termos de sua Súmula n. 7.

Forte em tais razões, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília 21/6/2001. Ministra Nancy Andrighi, Relatora. (Agravo de Instrumento nº 387.971/SP; DJU 29/6/2001; pg. 545)

Bem de família. Imóvel dado em garantia hipotecária. Penhorabilidade.

Daniele Santos Guimarães e outros interpõem agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em ofensa aos artigos 1.046 do Código Civil, 1º e 3º, inciso V, da Lei nº 8009/90, além de dissídio jurisprudencial.

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

"Embargos de Terceiro. Impenhorabilidade. Execução hipotecária. Bem oferecido como garantia hipotecária. Bem de família. Não caracterização.

Se o bem serve como residência do devedor e de sua família, poderia, em princípio ser atingido pela impenhorabilidade. Porém, desde que não houvesse sido dado como garantia real hipotecária pelo casal; posto que, esta hipótese é uma das exceções em que a legislação permite a oneração, inclusive, com a penhora (inciso V, art. 3º, da Lei 8009/90)."

Decido. Os agravantes aduzem, inicialmente, pertencer a uma entidade familiar composta pela mãe e seus dois filhos. Há precedentes nesta Corte acolhendo essa tese, senão vejamos:

"Execução. Impenhorabilidade. Imóvel residencial. Devedor separado judicialmente que mora sozinho.

Com a separação judicial, cada ex-cônjuge constitui uma nova entidade familiar, passando a ser sujeito da proteção jurídica prevista na Lei nº 8009, de 29/3/90.

Recurso especial não conhecido." (Resp nº 218.377/ES, 4ª Turma, Relator o Senhor Ministro Barros Monteiro, DJ de 11/9/2000)

"Execução. Embargos de terceiro. Lei 8009/90. Impenhorabilidade. Moradia da família. Irmãos solteiros.

Os irmãos solteiros que residem no imóvel comum constituem uma entidade familiar e por isso o apartamento onde moram goza da proteção da impenhorabilidade, prevista na Lei 8009/90, não podendo ser penhorado na execução de dívida assumida por um deles.

Recurso conhecido e provido." (Resp nº 159.851/SP, 4ª Turma, Relator o Senhor Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 22/6/98)

"Resp. Civil. Imóvel. Impenhorabilidade. A Lei nº 8.009/90, art. 1º, precisa ser interpretada consoante o sentido social do texto. Estabelece limitação à regra draconiana de o patrimônio do devedor responder por

suas obrigações patrimoniais. O incentivo à casa própria busca proteger as pessoas, garantindo-lhes o lugar para morar. Família, no contexto, significa instituição social de pessoas que se agrupam, normalmente por laços de casamento, união estável, ou descendência. Não se olvidem ainda os ascendentes. Seja o parentesco civil, ou natural. Compreende ainda a família substitutiva. Nessa linha, conservada a teleologia da norma, o solteiro deve receber o mesmo tratamento. Também o celibatário é digno dessa proteção. E mais. Também o viúvo, ainda que seus descendentes hajam constituído outras famílias, e como, normalmente acontece, passam a residir em outras casas. “*Data venia*”, a Lei nº 8009/90 não está dirigida a número de pessoas. Ao contrário – à pessoa. Solteira, casada, viúva, desquitada, divorciada, pouco importa. O sentido social da norma busca garantir um teto para cada pessoa. Só essa finalidade, “*data venia*”, põe sobre a mesa a exata extensão da lei. Caso contrário, sacrificar-se-á a interpretação teleológica para prevalecer a insuficiente interpretação literal”. (Resp nº 182.223/SP, 6ª Turma, Relator o Senhor Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro, DJ de 10/5/99, republicado no DJ de 20/9/99)

No entanto, mesmo este argumento estando correto e havendo entidade familiar, não há como prosseguir o recurso. Isto porque ressaltaram os julgadores que o imóvel foi oferecido em hipoteca pelo casal e, sendo assim, é penhorável. Neste sentido:

Cédula de crédito comercial. Garantia hipotecária. Precedentes da Corte.

1. Como já assentou a Corte, são impenhoráveis os bens de família, ressalvados os imóveis dados em garantia hipotecária da dívida exequenda. Estando a cédula garantida por hipoteca, não releva o fato de ser oriunda de renegociação de contratos anteriores com outro tipo de garantia.

2. Recurso especial conhecido e provido.” (Resp nº 247.649/SC, 3ª Turma, de minha relatoria, DJ de 28/5/2001)

“Processual civil. Execução. Bem de família. Possibilidade. Exceção. Artigo 3º, V, Lei nº 8009/90.

I- Imóvel dado em garantia de dívida hipotecária é penhorável por se incluir na ressalva contida no art. 3º, V, da lei nº 8009/90. Precedentes.

II- Recurso especial conhecido e provido.” (Resp nº 142.761/RS, 3ª Turma, Relator o Senhor Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, DJ de 4/9/2000)

“Execução. Dívida garantida por hipoteca de imóvel. Penhora. Bem de família. Lei 8009/90. Recurso inacolhido.

I- São penhoráveis, por expressa ressalva contida no art. 3. V. da Lei 8009/90, os imóveis dados em garantia hipotecária da dívida exequenda.

II- Recurso não conhecido.” (Resp nº 79.215/RS, 3ª Turma, Relator o Senhor Ministro Waldemar Zveiter, DJ de 30.9.96)

Incidente, quanto ao dissídio, a Súmula nº 83/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 22/6/2001. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento nº 385.258/MG; DJU 29/6/2001; pg. 539/540)

Registro de penhora. Imóvel indisponível. Conflito. Juízo laboral x juízo correccional. Decisão administrativa não pode se opor ao cumprimento de decisão jurisdiccional. Competência do Juízo trabalhista.

Competência. Conflito. Juízo laboral e correccional. Determinação da inscrição de penhora no registro imobiliário pelo juiz trabalhista. Recusa. Dúvida julgada procedente.

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

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

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

Decisão. Trava-se conflito positivo de competência entre o Juízo da Vara do Trabalho de Amparo-SP, suscitante, e o Juízo Correccional Permanente de Amparo, suscitado.

Versam os autos a respeito de execução trabalhista, na qual o juízo suscitante determinou o registro da penhora sobre imóvel objeto da matrícula 20.019 ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Amparo.

O oficial devolveu o mandado sem cumprimento, alegando que o registro não poderia ser efetivado, pois trata-se de bem indisponível, já que gravado por hipoteca censual em favor do Banco do Brasil, por penhora em favor da Fazenda Nacional e arresto em favor do INSS.

Em razão da devolução do mandado o juízo suscitante proferiu decisão, de cunho jurisdiccional, reiterando a determinação de cumprimento de Mandado de Registro de Penhora, ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis, que suscitou dúvida ao juízo suscitado.

Este, respondendo à consulta, proferiu decisão normativa, de cunho administrativo, no sentido de

que “a indisponibilidade decorrente do artigo 53, § 1º, da Lei nº 8212/91 não impede o registro da penhora quando se tratar de crédito trabalhista porquanto este se sobrepõe ao crédito fiscal, todavia, a exclusividade de gravame decorrente do artigo 57 do Decreto-Lei nº 413, de 9.1.69, constitui óbice ao registro da penhora, logo, não deverá o Oficial de Registro de Imóveis proceder o registro da penhora, determinada nos autos da Reclamação Trabalhista movida por Benedito Leite Martins contra Proaço Produtos Siderúrgicos Ltda., relativamente ao imóvel descrito na matrícula n. 20.019.”

Entende o juiz suscitante que:

- ante o disposto no art. 114 da CF, somente esta Justiça Especializada tem competência para decidir se o crédito trabalhista prefere a outro qualquer e determinar o registro de penhora, como ocorreu.

- o juiz suscitado não poderia se opor, por meio de mera decisão administrativa, ao cumprimento de decisão jurisdicional, proferida por ele proferida, no âmbito de sua competência constitucional.

Pede, pois, para que “seja reconhecida sua competência para decidir a respeito do privilégio do crédito trabalhista em face do decorrente de cédula industrial e, por conseqüência, sua competência para determinar o registro de penhora incidente sobre bem gravado por hipoteca, oriunda de tal cédula”.

Relatado o processo, decide-se.

A questão já foi objeto de discussão nesta Corte de Justiça, tendo sido decidido que não é dado ao juiz correccional, no exercício da função administrativa, opor-se ao que fora ordenado pelo juiz em decisão de cunho jurisdicional.

Correta ou equivocada a indevida constrição patrimonial apenas por meio das vias jurisdicionais próprias deve esta ser impugnada pela parte interessada.

Não se admite contudo, que a autoridade judicial sobreponha decisão administrativa à decisão jurisdicional.

Prevalece, pois, a competência do juiz laboral para decidir a respeito do privilégio do crédito trabalhista e, por conseqüência, para determinar o registro de penhora incidente sobre bem gravado por hipoteca, oriunda de cédula de crédito industrial.

Neste sentido, são os seguintes precedentes:

“Competência. Registro da penhora determinado em execução trabalhista. Obstáculo criado pelo serventário com amparo em decisão proferida pelo Juiz correccional, no exercício de sua função administrativa, opor-se ao que fora ordenado sob o império de decisão proferida em feito jurisdicionalizado. Precedentes do STJ. Conflito conhe-

cido, declarada competente a suscitante” (CC 21.413/SP, rel. p/ acórdão Min. Barros Monteiro, DJ: 6/9/99).

“Conflito de Competência. Recusa de registro de penhora. O Juízo correccional, de caráter administrativo, não pode contrariar ato jurisdicional trabalhista que determina penhora de bens” (CC 21.649, rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJ 17/12/99).

Competência. Registro da penhora determinado 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. (CC 21413/SP; DJ: 6/9/1999, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira)

Competência. Conflito. Justiça laboral e juiz corregedor de registros públicos. Inscrição da penhora no registro imobiliário. Imóvel alienado em fraude de execução e registrado em nome de terceiro. Validade da penhora e prosseguimento da execução. Atividades jurisdicional e administrativa. Conflito inexistente.

I- O registro da penhora no álbum imobiliário é ato de natureza administrativa, sujeito a prévia verificação de legalidade pelo juiz corregedor de registros públicos.

II- Em face do princípio da continuidade, acertada é a decisão que obsta a inscrição da penhora no registro de imóvel não lançado no nome do executado.

III- A ausência de registro da penhora não interfere com a validade e a eficácia desse ato, podendo a execução prosseguir normalmente em direção à excussão do bem.

IV- Inexiste conflito entre o juízo da execução e o juízo correccional, quando o primeiro se encontra no exercício pleno de sua função jurisdicional e o segundo exercendo atividade administrativa. (CC 2870/SP; DJ: 4/10/1993, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira)

CC nº 29.943-SP, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, CC nº 29.399, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes, CC nº 28.363 – SP, Rel. Min. Waldemar Zveiter

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

Brasília 22/6/2001. Relator: Ministra Nancy Andrighi. (Conflito de Competência nº 28.953/SP; DJU 29/6/2001; pg. 222) ■

**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**

Arrolamento de bens. Averbação ou registro?

R- O arrolamento de bens, por força da Lei 9.532/97 é registrado, embora devesse ser averbado, uma vez que se trata simplesmente de dar publicidade à mutação que o imóvel sofre, garantindo dívidas do proprietário ou de terceiro a quem o proprietário socorre. Não se trata, entretanto, de ônus ou de direito real na coisa alheia. Sugere-se como redação: "Em cumprimento ao ofício expedido em tal data por tal órgão, sob o nº tal, procede-se a este registro para, nos termos do art. 64, § 5º, da Lei Federal 9.532/97, consignar que o imóvel desta matrícula foi dado em arrolamento para o pagamento de dívida para com a União Federal (ou INSS, ou Receita Federal)." Data e assinatura.

Registro de doação feita aos filhos. Casal estrangeiro. Imóvel em nome do marido.

P- *Imóvel registrado sem constar o nome da mulher do proprietário (casado) e o regime de bens do casamento. Agora deseja registrar doação aos filhos, comparecendo sua esposa como doadora. Marido e mulher estrangeiros e casados no país de origem.*

R- A averbação não só do nome da mulher, mas também do regime de bens do casamento, deve ser procedida à margem da transcrição porque ao se abrir a matrícula se coloca, desde logo, os nomes dos dois proprietários, marido e mulher, e o regime de bens do casamento. Ao se abrir a matrícula ela estará absolutamente correta, portanto. Para se averbar o casamento é preciso, sem dúvida, da certidão de casamento. Se o casamento foi celebrado em país e língua estrangeiros, a certidão expedida no país de origem deve ter a firma da pessoa que a expediu reconhecida em tabelião desse país e a firma do tabelião reconhecida pela embaixada ou consulado brasileiro. No Brasil, o documento em língua estrangeira deverá ser traduzido por tradutor público juramentado. Original e tradu-

ção deverão ser registrados no Registro de Títulos e Documentos. Só então produzirão efeitos legais no País e a averbação depende de todo esse formalismo. Se não constar da certidão de casamento qual o regime de bens, o interessado deverá apresentar uma declaração do consulado ou da embaixada daquele país no Brasil, consignando qual o regime de bens que presidiu aquele casamento, em vista da data de sua celebração.

Condomínio de meação de paredes. Parte ideal de terreno, mais benfeitoria.

P- *Edificação aprovada pela Prefeitura: quatro unidades residenciais geminadas, todas com saída para a via pública. Terreno, fundações, paredes confinantes e tetos comuns. Memorial descritivo de cada unidade. Não há passagem nem dependências comuns.*

R- Essa edificação não pode ser submetida à Lei 4591/64 por falta de área de uso comum das quatro casas. Trata-se de condomínio de meação de paredes etc., a ser regido pelo Código Civil, se cada pessoa ou grupo adquirir uma das casas. Mas é preciso atentar para o seguinte: a) existe lei municipal segundo a qual ao aprovar a construção de mais de uma casa em um terreno, automaticamente, a Prefeitura Municipal está aprovando o desmembramento do terreno?; b) inexistindo lei específica é preciso uma aprovação ao parcelamento do solo, base física de cada edificação; c) não sendo aprovado o parcelamento da base física de cada edificação e não existindo lei específica, cada adquirente comprará 25% do terreno (4 casas) e a benfeitoria, o que por si só já é irregular: se o terreno fica em condomínio as benfeitorias, que são acessórios do principal (terreno), não podem ser de propriedade exclusiva. Assim, cada adquirente adquire, compra ou recebe em doação uma parte ideal de 25% do imóvel. Entre eles, os condôminos podem aprovar um documento, fixando cada um em uma das

construções e regulando outras questões de interesse comum. Esse documento assinado e com as firmas reconhecidas será registrado no Registro de Títulos e Documentos.

Desafetação de área. Abertura de matrícula em nome da Prefeitura ou do Município?

R- O art. 22 da Lei nº 6766/79 estabelece que desde o registro do loteamento as áreas livres, verdes, institucionais e praças passam para o domínio do Município. Assim, ao ser desafetada a área, abre-se matrícula colocando-se, como proprietário do imóvel o Município e como registro anterior o "Registro do Loteamento feito sob o n.º x, na matrícula n.º y" e de acordo com o art. 22 da Lei 6766/79.

Instituição de condomínio. Averbação parcial?

R- Aprovado projeto para a construção de edifício de apartamentos, o chamado condomínio horizontal, registrada a incorporação, de acordo com o art. 32 da Lei 4591/64, só se

pode averbar a conclusão do prédio inteiro. Se o projeto contiver vários prédios, vários blocos ou torres, pode-se averbar, isoladamente, a conclusão de cada prédio. Mas não se pode, isoladamente, averbar a construção de um apartamento, de uma unidade.

Averbação: declaração de ineficácia - alienação de imóvel penhorado. Mandado de cancelamento da penhora.

P- Executada alienou o imóvel. Foi declarada a ineficácia da venda e registrada penhora. Agora: mandado para cancelar só a penhora.

R- A averbação da declaração de ineficácia de alienação só foi feita para possibilitar o registro da penhora. Assim, ao ser apresentado mandado ordenando o cancelamento do registro da penhora, implicitamente está se ordenando o cancelamento da averbação da ineficácia. Aliás, não há necessidade de averbação da declaração de ineficácia, que pode ser consignada no próprio corpo do registro da penhora. Proceda-se ao registro da penhora e ao final se con-

signa que ele está sendo feito tendo em vista a declaração da ineficácia da alienação registrada sob o nº tal acima. Se assim se proceder nunca haverá dúvida ou incerteza quanto ao cancelamento da averbação da declaração da ineficácia.

Cessão de crédito hipotecário. CND do INSS e Receita Federal.

P- Nas matrículas de imóveis estão registradas hipotecas, em favor da Cohab, cedidas à Caixa Econômica Federal.

R- Em tal caso é preciso que a cedente, Cohab, apresente as certidões negativas da Seguridade Social, INSS e Receita Federal para averbação da cessão do crédito hipotecário. O instrumento em questão deve detalhar, imóvel a imóvel, o crédito cedido, cabendo à cessionária (CEF), que assume e adquire o crédito, pagar as custas e emolumentos devidos pelos atos praticados. Não se pode exigir nada do mutuário porque a operação se passa entre a credora hipotecária (Cohab) e a cessionária (CEF). ■

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Diretoria Executiva: *Presidente* – Sérgio Jacomino-SP; *Vice-Presidente* – Helvécio Duia Castello-ES; *Secretário-Geral* – João Baptista Galhardo-SP; *1º Secretário* – Gilma Teixeira Machado-MG; *2º Secretário* – Etelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES; *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* – Flauzilino Araújo dos Santos-SP; *Diretor de Assistência aos Associados* – Jordan Fabricio Martins-SC; *Diretor Legislativo* – Meirimar Barbosa Júnior-SP; **Conselho Deliberativo:** Sérgio Toledo de Albuquerque-AL; Nino Jesus Aranha Nunes-AP; Stanley Queiroz Fortes-AM; Neusa Maria Arize Passos-BA; Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE; Itamar Sebastião Barreto-DF; Helvécio Duia Castello-ES; Nilzon Periquito de Lima-GO; Jurandy de Castro Leite-MA; Nizete Asvolinsque-MT; Renato Costa Alves-MS; Francisco José Rezende dos Santos-MG; Cleomar Carneiro de Moura-PA; Fernando Meira Trigueiro-PB; José Augusto Alves Pito-PR; Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PJ; Miriam de Holanda Vasconcellos-PE; Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza-RJ; Carlos Alberto da Silva Dantas-RN; João Pedro Lamana Paiva-RS; Bernadete Lorena de Oliveira-RO; Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE; Lincoln Bueno Alves-SP; Marlene Fernandes Costa-TO; **Conselho Fiscal** – Ítalo Conti Júnior-PR; Pedro Jorge Guimarães Almeida-AL; Rosa Maria Veloso de Castro-MG; Rubens Pimentel Filho-ES; Virgínio Pinzan-SP; **Suplentes do Conselho Fiscal:** Clenon de Barros Loyola Filho-GO; José Milton Terallo-SP; Wolfgang Jorge Coelho-MG; **Conselho de Ética:** Ademar Fioranelli-SP; Dimas Souto Pedrosa-PE; Elvino Silva Filho-SP; **Suplentes do Conselho de Ética:** Ercília Maria Moraes Soares-TO; Inah Álvares da Silva Campos-MG; Mauro Souza Lima-PE.



DEZEMBRO DE 2001 – Nº 295

Presidente
Sérgio Jacomino

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

Editor:
Sérgio Jacomino
jacomino@regstral.com.br

Jornalista Responsável:
Fátima Rodrigo (MTB 12576)

Design Gráfico
Carlos Augusto Sholl

Editoração Eletrônica:
Editorial Press

Fotos:
Carlos Petelinkar

Impressão e Acabamento:
Corprint