

DEBATE

As reformas do CPC que repercutem no registro de imóveis



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Boletim do IRIB em revista
edição 331
ABRIL | MAIO | JUNHO 2007



ISSN 1677-437X

Boletim do irib em revista

DIRETORIA EXECUTIVA: Helvécio Duia Castello – Presidente/ES João Pedro Lamana Paiva/RS – Vice-Presidente / João Baptista Galhardo/SP – Secretário Geral / Sérgio Busso/SP – 1º Secretário / Ari Álvares Pires Neto/MG – Tesoureiro Geral / Vanda Maria Penna Oliveira Antunes da Cruz/SP – 1ª Tesoureira / Ricardo Basto da Costa Coelho/PR – Diretor Social e de Eventos / Flauzilino Araújo dos Santos/SP – Diretor de Publicidade e Divulgação / Patrícia André de Camargo Ferraz/SP – Diretora de Assuntos Legislativos, Regularização Fundiária e Urbanismo / Sérgio Jacomino/SP – Diretor de Assuntos Internacionais / Jordan Fabrício Martins/SC – Diretor de Assistência aos Associados – Marcelo Augusto Santana de Melo/SP – Diretor do Meio Ambiente / Eduardo Agostinho Arruda Augusto/SP – Diretor de Assuntos Agrários / Fábio Martins Diretor de Marsiglio/SP – Diretor Adjunto de Assuntos Agrários / Márcio Martinelli/SP – Diretor Executivo / Francisco José Rezende dos Santos/MG – Coordenador Acadêmico da ENRI / Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza/RJ – Coordenador Internacional da ENRI

CONSELHO DELIBERATIVO: Sérgio Toledo de Albuquerque – AL / Stanley Queiroz Fortes – AM / Ana Tereza Araújo Mello Fiúza – CE / Luiz Gustavo Leão Ribeiro – DF / Etelvina Abreu do Valle Ribeiro – ES / Clenon de Barros Loyola Filho – GO / José Wilson Pires Sampaio – MA / Nizete Asvolinsque – MT / Miguel Seba Neto – MS / Francisco José Rezende dos Santos – MG / Cleomar Carneiro de Moura – PA / Fernando Meira Trigueiro – PB / José Augusto Alves Pinto – PR / Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa – PI / Miriam de Holanda Vasconcellos – PE / Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza – RJ / João Pedro Lamana Paiva – RS / Gleci Palma Ribeiro Melo – SC / George Takeda – SP

CONSELHO FISCAL: Alex Canziani Silveira – PR / Inah Álvares da Silva Campos – MG / Pedro Jorge Guimarães Almeida – AL / Rosa Maria Veloso de Castro – MG / Rubens Pimentel Filho – ES

CONSELHO DE ÉTICA: Ademar Fioranelli – SP / Ercília Maria Moraes Soares – TO / Paulo de Siqueira Campos – PE

CONSELHO EDITORIAL: Alvaro Melo Filho, Diego Selhane Perez, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Elvino Silva Filho, Flauzilino Araújo dos Santos, Francisco José Rezende dos Santos, Frederico Henrique Viegas de Lima, George Takeda, João Baptista Galhardo, João Baptista Mello e Souza Neto, João Pedro Lamana Paiva, Marcelo Salaroli de Oliveira, Alexandre Laizo Clápis e Ricardo Henry Marques Dip – **Diretor Responsável e Coordenador Editorial:** Sérgio Jacomino (sergiojacomino@gmail.com)

CONSELHO CIENTÍFICO: Alexandre Assolini Mota, Alexandre de Moraes, André Lima, Andréa Flávia Tenório Carneiro, Armando Castelar Pinheiro, Betânia de Moraes Alfonsín, Bruno Mattos e Silva, Carlos Ari Sundfeld, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Celso Fernandes Capilongo, Daniel Roberto Fink, Edésio Fernandes, Élcio Trujillo, Evangelina de Almeida Pinho, Hélio Borgh, J. Nascimento Franco, José Carlos de Freitas, José Guilherme Braga Teixeira, Jürgen Phillips, Kioitsi Chicuta, Luiz Mario Galbetti, Marcelo Terra, Melhim Namem Chalhub, Nelson Nery Jr., Pedro Antonio Dourado de Rezende e Walter Ceneviva.

CONSELHO JURÍDICO PERMANENTE: Gilberto Valente da Silva (*in memoriam*), Hélio Lobo Jr., Des. José de Mello Junqueira, Des. Narciso Orlandi Neto, Ademar Fioranelli e Ulysses da Silva.

CONSELHO INTERNACIONAL: Elias Mohor Alborno (Chile), Fernando Pedro Méndez Gonzáles (Espanha), Helmut Rüssmann (Alemanha), Maximilian Herberger (Alemanha), Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim (Portugal), Paulo Ferreira da Cunha (Portugal), Rafael Arnaiz Eguren (Espanha), Raimondo Zagami (Italia), Alvaro Delgado Scheelje (Peru), e Raúl Castellano Martínez-Baez (México).

COORDENAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA: Ademar Fioranelli e Sérgio Jacomino.

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar – conj. 1201/1202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP – Telefones/Fax: (0xx11) 3289 3340 / 3289 3599 / 3289 3321

Secretaria do IRIB: irib@irib.org.br Home page: www.irib.org.br

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

Presidente

Sérgio Jacomino

Diretor de Publicidade e Divulgação

Flauzilino Araújo dos Santos

oficial@primeirosp.com.br

Editores

Sérgio Jacomino

sergiojacomino@uol.com.br

Fátima Rodrigo

fatimarodrigo@click21.com.br

Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

Assessoria de imprensa

Patrícia L. Simão

Edição de Arte

Jorge Zaiba

Diagramação

Barbara Zaiba

Impressão e Acabamento

Gráfica e fotolito Ideal

Especial

2 Processo e registro: as reformas do CPC que repercutem no registro de imóveis

3 O registrador imobiliário em face da lei 11.382, de 2006

Ulysses da Silva

8 Averbação premonitória, publicidade registral e distribuidores: a *probatio diabolica* e o santo remédio

Sérgio Jacomino

21 Comprar imóvel ficou mais seguro

Marcelo Augusto Santana de Melo

22 Debatendo a lei 11.382, de 2006

Ulysses da Silva

24 Insegurança imobiliária

Joaquim Falcão

26 Ainda as certidões de feitos ajuizados

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

32 Opacidade no registro:

menor confiança, maior custo, créditos mais caros

Fernando P. Méndez González

34 A averbação premonitória introduzida pela lei 11.382/2006

Marcelo Augusto Santana de Melo

38 Processo e Registro: desembargador

Décio Erpen avalia as recentes

mudanças no processo civil

46 Fraude de execução, publicidade

registrária e terceiro adquirente: a lei

11.382/2006 é um novo marco nesta

relação?

Francisco Ventura de Toledo

54 Publicidade das demandas judiciais:

o registro imobiliário é o sinal

próprio e adequado. Entrevista

com Ovídio Baptista da Silva

sobre as reformas do CPC

60 A averbação do ajuizamento da

execução no registro de imóveis.

Reflexos da alteração do CPC pela lei

11.382/06

Kioitsi Chicuta

68 Fraude à execução e a averbação

acautelatória e/ou premonitória:

inovações trazidas pelas leis 11.382/06

e 11.419/06

João Pedro Lamana Paiva

73 Presunção de má-fé nas transações

imobiliárias?

Marco Antonio Botto Muscari

Acontece

80 IRIB será Autoridade Certificadora

Brasileira de Registros – ACBR

83 Cidade paulista de Franca concede

título honorífico de Cidadão Francano

ao ex-presidente do IRIB

Lincoln Bueno Alves

84 Reunião do conselho deliberativo do

IRIB discute realizações da nova gestão

e rumos do Instituto

86 Primeira reunião das comissões

temáticas atraindo associados do interior,

da capital de São Paulo e de Mato

Grosso

90 Secretário do Meio Ambiente de SP recebe representantes do IRIB para tratar da nova redação do decreto regulamentador de reservas florestais

91 Visita ao secretário de estado da Habitação para tratar de usucapião e regularização fundiária

92 IRIB participa de curso de regularização fundiária no Espírito Santo

Ciclo 2007 de Encontros Regionais IRIB

96 21º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis: Vitória recebe cerca de cem participantes de cinco estados

108 IRIB e EPM promovem Simpósio de

Direito Processual Registral para

debater a reforma do Código de

Processo Civil

123 22º Encontro Regional dos Oficiais de

Registro de Imóveis debate a função

do registrador como operador do

Direito em Caxambu – MG

Educartório – Educação continuada de cartórios

130 X Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo em Mogi das Cruzes: educar para evoluir

136 XI Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em Ribeirão Preto: o futuro é agora

142 XII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, na capital, destaca a gestão do conhecimento

144 XIII Educartório: edição especial realizada em Alphaville bate recorde de público com transmissão ao vivo para todo o Brasil

147 XIV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em Itapetininga, recebe mais de 150 participantes

Cursos IRIB

152 IRIB e CENOR realizam II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral em Coimbra, Portugal, na universidade nº 1 dos países de expressão portuguesa

168 IRIB e PUC Minas Virtual realizam mais um curso de especialização em Direito Registral Imobiliário à distância

170 Curso de *Direito Imobiliário III* repete o sucesso dos anos anteriores na Fadisip

IRIB Internacional

172 IRIB visita registro de imóveis de

Colônia – Alemanha

177 IRIB visita cadastro na prefeitura da

cidade de Colônia na Alemanha

184 IRIB participa do VI Seminário Ibero-americano de Direito Registral em Cartagena – Colômbia

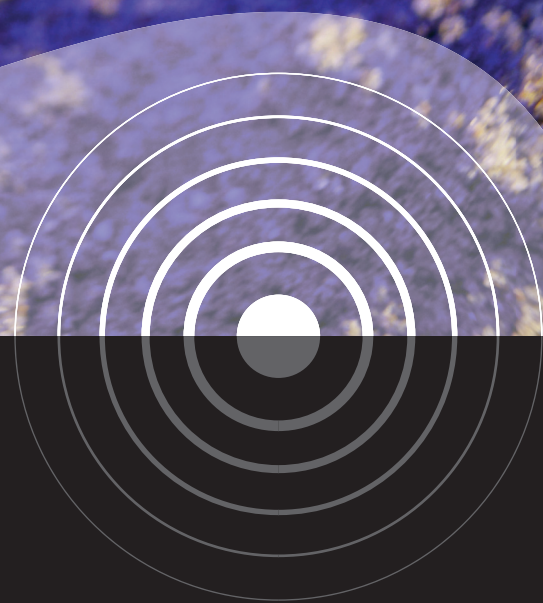
Thesaurus

187 Jurisprudência registral, notarial e imobiliária de São Paulo: acórdãos do Conselho Superior de Magistratura



DEBATE

As reformas do CPC
que repercutem no registro
de imóveis



Processo e registro:

as reformas do CPC que repercutem no registro de imóveis

As recentes reformas do Código de Processo Civil repercutiram profundamente no registro de imóveis. Qual o sentido dessas reformas? Em que medida as novas regras do processo interferem no dia-a-dia do registrador? Que aspectos devem ser relevados? Como ingressarão no registro os títulos previstos na nova reforma do processo?

Quais os requisitos formais para a realização dos atos no ofício imobiliário? Houve uma mudança de paradigmas no tratamento da fraude à execução? A publicidade registral sai robustecida? Mais do que nunca é necessário estabelecer um diálogo entre registradores e juristas especializados em processo civil e registro. Essa a razão de publicarmos nesta seção algumas entrevistas com notáveis juristas, bem como todas as opiniões enviadas ao Irib sobre o tema.



O registrador imobiliário em face da lei 11.382, de 2006

*Ulysses da Silva**

A lei 11.382, de 6 de dezembro de 2006, introduziu alterações no Código de Processo Civil, especialmente na parte relativa ao processo de execução (livro II), com repercussão no registro imobiliário, as quais merecem ser analisadas.

Cópias reprográficas dos autos

1. Ao referir-se, no artigo 365, às cópias ou certidões que têm a mesma força probante dos originais, o legislador acrescentou o inciso IV, de acordo com o qual passam a ser aceitas “as cópias reprográficas de peças do próprio processo judicial, declaradas autênticas pelo próprio advogado sob sua responsabilidade pessoal, se não lhes for impugnada a autenticidade”.

A declaração de autenticidade firmada pelo advogado, agora permitida, restringe-se, como se vê, às peças do próprio processo judicial, não podendo ser utilizada em cópias de outros documentos.

Averbação da certidão do ajuizamento da execução

2. Após enumerar os títulos executivos judiciais, no artigo 584, e extrajudiciais, no artigo 585, este com nova redação, o legislador introduziu o artigo 615-A, cujo teor é o seguinte.

“O exequente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto.”

Acrescenta o parágrafo primeiro desse novo artigo, que o exequente deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas, no prazo de dez dias de sua concretização, esclarecendo o parágrafo segundo que, formalizada a penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, será determinado o cancelamento das averbações de que trata o *caput*, relativas àqueles que não tenham sido penhorados. Por sua vez, o parágrafo terceiro estabelece que se presume em fraude à execução a alienação ou oneração de bens, efetuada após a averbação aludida.

Dispõe o parágrafo quarto que o exequente que promover averbação manifestamente indevida indenizará a parte contrária, nos termos do parágrafo segundo do artigo 18 da lei, processando-se o incidente em autos apartados. Por



último, faculta o parágrafo quinto, aos tribunais, a elaboração de instrumentos normatizando o cumprimento do contido no artigo ora abordado.

Analizados os dispositivos legais mencionados até este ponto, cumpre lembrar, inicialmente, ao registrador, que não é o ajuizamento de qualquer ação que poderá ser averbado. O artigo criado (615-A) refere-se apenas à notícia da execução de dívida oriunda de títulos executivos judiciais e extrajudiciais, enumerados nos artigos 584 e 585.

Relativamente ao teor inicial do referido artigo 615-A, segundo o qual “o exequente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução”, verifica-se haver, o legislador, atribuído, ao distribuidor, competência para expedir o aludido documento, nada impedindo, evidentemente, que ele seja fornecido pelo escrivão da vara para a qual foi destinado o feito. Aliás, e bem a propósito, considero medida de prudência, para tal fim, aguardar a autuação da ação e o despacho inicial do juiz, tendo em vista a possibilidade de a execução não prosperar, em face de algum impedimento, como, por exemplo, aquele previsto no artigo 572, de acordo com o qual o credor não poderá executar sentença condenatória sem provar que se realizou condição, eventualmente reconhecida pelo magistrado que a presidiu, ou que ocorreu o termo acordado.

Pondere-se, ainda, que a averbação do ajuizamento de ações executivas, mesmo que venha a ser levada a efeito em todas as circunscrições imobiliárias – se nelas existirem imóveis matriculados – não dispensa a apresentação das certidões dos distribuidores civis, as quais continuarão a ser exigidas nos casos previstos em lei, por dois motivos: primeiro, porque podem existir ações de outra natureza; segundo, porque a averbação em apreço dependerá da iniciativa do exequente, não havendo garantia de que será efetuada em todas as situações criadas.

Outra conseqüência previsível, resultante da averbação questionada, é que, uma vez realizada, ela reduz a necessidade de inscrição da penhora, a qual poderá vir a tornar-se dispensável.

Quanto à fraude à execução, cumpre ressaltar que a simples existência da ação já a caracteriza, nos termos do artigo 593, com os agravantes previstos no artigo 600, servindo a averbação em apreço apenas como veículo de publicidade da

execução. É inegável, porém, que a prática do ato no fôlio real dá conhecimento imediato da propositura da ação, concorrendo, assim, para acautelar interesses de terceiros. Contudo, também é inegável que a situação não muda, considerando que a existência da ação ou a notícia dela não tem força para impedir o ingresso, no registro imobiliário, de escrituras formalizando qualquer negócio jurídico envolvendo imóvel matriculado, sabendo-se que o adquirente, tomando ciência da situação do credor, poderá ir aos autos e saldar a dívida. Iniciativa recomendável ao oficial, no caso, é que dê conhecimento da prática do ato ao adquirente, caso ele já não o tenha, e ao juiz do feito para que tome as providências cabíveis.

Prosseguindo, a averbação questionada vem, certamente, atender aos reclamos dos defensores da tese de que a matrícula deve conter tudo o que possa afetar o imóvel ou as pessoas nela interessadas, em consonância com o princípio da concentração. Há, contudo, de se observar cautela na aplicação desse princípio, sob pena de se inundar a matrícula com fatos supérfluos, para não dizer prejudiciais, com provável repercussão no mercado imobiliário, como, por exemplo, o ajuizamento de qualquer outra ação, como já se aventou.

Penhora de frutos e rendimentos dos bens inalienáveis

3. Estabelece o artigo 650: “Podem ser penhorados, à falta de outros bens, os frutos e rendimentos dos bens inalienáveis, salvo se destinados à satisfação de prestação alimentícia”.

Como se vê, o legislador manteve a redação desse artigo, possibilitando a penhora de frutos e rendimentos de bens inalienáveis, eliminando, porém, a expressão “salvo se destinados a alimentos de incapazes, bem como de mulher viúva, solteira, desquitada, ou de pessoas idosas”, estendendo, assim, a ressalva a todas as prestações de alimentos.

No registro imobiliário, esse dispositivo terá aplicação, por sinal rara, se existir negócio jurídico inscrito que proporcione rendimentos ao executado, como, por exemplo, locação.

Intimação do cônjuge

4. Dispõe o parágrafo segundo do artigo 652-A que “recaindo a penhora em bens imóveis, será intimado também o cônjuge do executado”.

O artigo 652 já rezava que o devedor será citado para, no prazo de 24 horas, pagar a dívida ou nomear bens à penhora, acrescentando que o oficial de Justiça certificará no mandado a hora da citação. A introdução, agora, do parágrafo segundo do artigo 652-A foi com a finalidade de transferir para local mais apropriado a obrigatoriedade da intimação também do cônjuge, quando a penhora recair sobre bens imóveis, reiterando o disposto no parágrafo único do artigo 669, que foi revogado.

Dúvida que, ainda, pode surgir, recai sobre a competência ou não do registrador para apurar se foi intimado o cônjuge, quando for apresentada certidão em relatório ou mandado judicial, sabendo-se que a fiscalização da correção dos atos ou procedimentos processuais insere-se na estrita esfera de atuação do magistrado, coadjuvado pelo seu escrivão.

Penhora de bem indivisível: meação do cônjuge

5. Após a enumeração, contida no artigo 655, da natureza dos bens penhoráveis, na ordem ali determinada, o legislador acrescentou o artigo 655-B, segundo o qual, “tratando-se de penhora em bem indivisível, a meação do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem”.

Observe-se que o legislador refere-se aos casos em que o imóvel indivisível, penhorado com ciência do cônjuge, apesar de não ter responsabilidade na formação da dívida, seja vendido em hasta pública, não se aplicando a norma às situações em que exista outro condômino alheio à execução.

Cabe ao exequente a averbação da penhora no RI para conhecimento de terceiros

6. O parágrafo quarto do artigo 659 determina que “a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art.652, § 4º), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a

“Nota-se, mais uma vez, (...) falta de conhecimento da técnica registral ao se falar em averbação para a penhora.”



respectiva averbação no ofício imobiliário, mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente de mandado judicial”.

A redação desse artigo, antes ordenada pela lei 10.444, de 7 de maio de 2002, que, acertadamente, falava em registro para a penhora, foi, agora, mantida, com substituição do termo “registro” por “averbação”, e, na referência entre parênteses, do artigo 669 pelo parágrafo quarto do artigo 652. Esse parágrafo dispõe que a intimação mencionada será feita na pessoa do advogado do executado. Caso não o tenha sido, o executado será intimado pessoalmente, cabendo observar a necessidade de intimação, também, do

cônjuge, quando a penhora recair sobre bens imóveis e for apresentada cópia do inteiro teor do auto.

Ensejada a oportunidade e afastada a intenção proposital do legislador, nota-se, mais uma vez, que ele demonstra falta de conhecimento da técnica registral ao falar em averbação para a penhora, quando a lei 6.015, de 1973, determina, apropriadamente, o seu registro, no inciso I, item 5, do artigo 167, considerando tratar-se de ato de apreensão do imóvel matriculado e que pode levar à expropriação do direito de propriedade.

Há quem entenda, como eu, que a lei agora editada não tem força para modificar a 6.015, de 1973, com fundamento no princípio consagrado no parágrafo primeiro do artigo segundo da Lei de Introdução ao Código Civil, cujos termos merecem ser reproduzidos.

“A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.”

Observada a regra inserta nesse dispositivo, verifica-se que não ocorreu revogação expressa do artigo 167 da lei 6.015, quanto ao inciso I, número 5. A nova lei também não regula inteiramente matéria contida na lei 6.015. Resta a questão relativa à incompatibilidade. Realmente, o parágrafo quarto do artigo 659 da nova lei conflita com o disposto no artigo 167, inciso I, número 5. Considere-se, entretanto, que, embora a lei mais recente não seja especial quanto à matéria



registral, ela o é quanto ao processo civil, particularmente no que diz respeito à penhora, subentendido o direito do legislador de estabelecer os procedimentos que visem à publicidade do fato. Apesar, contudo, de mostrar-se ponderável esse argumento, podemos rebatê-lo afirmando que o direito do legislador, no caso, vai até a determinação de ingresso da penhora no registro imobiliário, para os fins de direito, mas a especificação da forma ou natureza do ato a praticar pelo registrador invade a área de competência do legislador da Lei de Registros Públicos.

Infelizmente, não é a primeira vez que se comete equívoco desse tipo, realçado, agora, pela constatação de que o arresto, menos importante que a penhora, continuará sujeito a registro.

Assim sendo, reitero meu entendimento, adotado por outros inúmeros registradores, entre os quais incluo Valestan Milhomem da Costa, tabelião e registrador titular do primeiro Ofício de Cabo Frio, RJ, de que o ato adequado para a penhora continua sendo o de registro, como prescrito no inciso I, item 5, do artigo 167 da lei 6.015, de 1973. Penso, porém, que as E. corregedorias gerais dos estados devem ser chamadas a manifestar-se a respeito.

Continuando, esclarece o parágrafo sexto que, obedidas as normas de segurança que forem instituídas, sob critérios uniformes, pelos tribunais, a penhora poderá ser realizada por meios eletrônicos. Com certeza, as corregedorias gerais baixarão provimentos dissipando eventuais dúvidas.

Adjudicação ao exequente

7. O artigo terceiro da nova lei editada introduz, no livro II, a subseção VI-A – Da Adjudicação, e a Subseção VI-B – Da Alienação por Iniciativa Particular.

A partir desse ponto, prescreve o artigo 685-A que é lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer lhe sejam adjudicados os bens penhorados, esclarecendo o artigo 685-B que “a adjudicação considera-se perfeita e acabada com a lavratura e assinatura do auto pelo juiz, pelo adjudicante, pelo escrivão e, se for presente, pelo executado, expedindo-se a respectiva carta, se bem imóvel, ou mandado de entrega ao adjudicante, se bem móvel”.

Acrescenta o parágrafo que a carta de adjudicação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e

registros, à cópia do auto de adjudicação e à prova de quitação do imposto de transmissão.

Exequente poderá requerer a alienação dos bens

8. Estabelece o artigo 685-C: “Não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o exequente poderá requerer sejam eles alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária”.

Sendo esse o caso, caberá ao juiz fixar as regras para a citada alienação, como informa o parágrafo primeiro, acrescentando o parágrafo segundo, algo importante. Diz ele.

“A alienação será formalizada por termo nos autos, assinado pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se for presente, pelo executado, expedindo-se carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se bem móvel, mandado de entrega ao adquirente.”

Edital de hasta pública

9. Determina o artigo 686 que, não requerida a adjudicação dos bens penhorados e não realizada a alienação particular prevista, será expedido o edital de hasta pública, a qual será realizada, mesmo que sobrevenha a morte do executado, como esclarece o artigo 689.

Bem a propósito, o legislador acrescentou o artigo 689-A, admitindo, a requerimento do exequente e em substituição aos procedimentos previstos nos artigos 686 e 689, a alienação do imóvel penhorado por meio da rede mundial de computadores, com uso de páginas virtuais criadas pelos tribunais ou por entidades públicas ou privadas em convênio com eles firmado. Tal modalidade de alienação dependerá, como informa o parágrafo único, de regulamentação pelo Conselho da Justiça federal e tribunais de Justiça, no âmbito das suas respectivas competências, atendendo aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital.

Aquisição do bem em hasta pública

10. Complementando o estabelecido no artigo 690, segundo o qual eventual arrematação se fará mediante o pagamento imediato do preço estipulado, ou no prazo de 15 dias, mediante caução, o legislador revogou o contido nos incisos

I, II e III, mas acrescentou quatro parágrafos, o primeiro dos quais admite a aquisição do bem levado à hasta pública, se imóvel, em prestações, mediante pagamento de 30% do preço à vista, devendo o restante ser garantido por hipoteca.

Registro da arrematação não poderá ser negado

11. O artigo 694 mantém a mesma redação anterior, ao dispor que, “assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da Justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável”, mas acrescenta os seguintes termos: “ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado”.

Isso significa que, mesmo havendo julgamento pendente dos embargos, o registro da arrematação não poderá ser negado. Aduz, entretanto, o parágrafo primeiro que a arrematação poderá ser tornada sem efeito.

I- por vício de nulidade;

II- se não for pago o preço ou se não for prestada a caução:

III- quando o arrematante provar, nos 5 dias seguintes, a existência de ônus real ou de gravame (art.686, inciso V) não mencionado no edital;

IV- a requerimento do arrematante, na hipótese de embargos à arrematação (art. 746 §§ 1º e 2º);

V- quando realizada por preço vil (art.692);

VI- nos casos previstos neste Código (art.698).”

Esclarece o parágrafo segundo: “No caso de procedência dos embargos, o executado terá direito a haver do exequente o valor por este recebido como produto da arrematação; caso inferior ao valor do bem, haverá do exequente também a diferença”.

Ingresso da carta de adjudicação

12. Artigo 698: “Não se efetuará a adjudicação ou alienação de bem do executado sem que da execução seja cientificado, por qualquer modo idôneo e com pelo menos 10 dias de antecedência, o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja

“Bem a propósito, o artigo 689-A, admitindo (...) a alienação do imóvel penhorado por meio da rede mundial de computadores...”



de qualquer modo parte na execução”.

Se existir registro de direito que se oponha à adjudicação ou alienação citada, ao oficial compete negar acesso à carta, depois de prenotá-la, e comunicar o fato ao juiz do feito. Se o interessado insistir no ingresso sem apoio em documento dos autos provando a ciência do titular do direito contraditório, a solução será a suscitação de dúvida.

Usufruto ao exequente

13. Mantendo a norma do artigo 716, mas atribuindo-lhe nova redação, a lei agora elaborada estabelece o seguinte.

“O juiz pode conceder ao exequente o usufruto de móvel ou imóvel, quando o reputar menos gravoso ao executado, suficiente para o recebimento do crédito.”

Como não podia deixar de ser, o usufruto assim constituído tem eficácia também contra terceiros, nos termos do artigo 718, aduzindo o parágrafo primeiro do artigo 722 que será expedida carta para a averbação na matrícula do imóvel.

É visível a insistência do legislador em disciplinar matéria registral, como o fez em outras ocasiões, invadindo, como invade, área de competência da lei 6.015, de 1973, para alterar a natureza do ato a praticar pelo registrador imobiliário, ignorando tratar-se, no caso, da constituição de um direito real.

Confirmando, aliás, a sua intenção, ele revoga o parágrafo terceiro do aludido artigo 722, que antes determinava, corretamente, a inscrição da respectiva carta de sentença, criando situação anômala, uma vez que as demais constituições desse direito continuarão sujeitas a registro. A despeito, entretanto, desse fato, entendo que o ato apropriado para tal espécie de usufruto continua sendo o de registro, nos termos do artigo 167, inciso I, número 7, da lei 6.015, de 1973, com a ressalva de que as E. corregedorias gerais dos estados devem ser chamadas a opinar sobre o assunto.

*Ulysses da Silva é registrador imobiliário aposentado e membro do Conselho jurídico permanente do Irib. Este estudo contou com a valiosa colaboração de Ademar Fioranelli, também membro do Conselho jurídico permanente do Irib.



Averbação premonitória, publicidade registral e distribuidores: *a probatio diabolica* e **o santo remédio**

Sérgio Jacomino*





Introdução

No *Boletim Eletrônico IRIB*, BE 2.791, de 11 de janeiro, reproduziu-se uma entrevista por mim concedida ao jornal paulista *Agora São Paulo* intitulada *Averbação premonitória – segurança do tráfego jurídico-imobiliário – efetividade do processo*.

Ali acabei expressando algumas idéias que se relacionam diretamente com os fundamentos que vêm inspirando as sucessivas reformas no CPC cuja culminância é a lei 11.382, de 2006.

O texto suscitou ácido debate interno e rendeu uma furiosa troca de *e-mails* entre vários registradores e distribuidores. O tema central do debate relaciona-se com a necessidade (ou não) de fazer depender a eficácia da publicidade registral da atuação de outras instâncias não-registrais. Trocando em miúdos, o registro é auto-suficiente para prover as informações essenciais ao mercado, blindando o tráfico jurídico imobiliário com a necessária e bastante segurança jurídica? Ou as transações imobiliárias são ainda dependentes da informação extra-registral, como a proporcionada pelos distribuidores?

Acerca da correta ou incorreta interpretação da lei, o

leitor avaliará. Era realmente necessário trazer ao debate os argumentos que se digladiam tendo por fundo a publicidade e a eficácia do sistema registral brasileiro.

Há muito o tema vem sendo agitado. Historicamente, nem mesmo entre os oficiais registradores houve unanimidade – vejam-se, por exemplo, as opiniões de Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (*Boletim do Irib em Revista* 302, de julho de 2002, p. 46) inclinando-se pela necessidade de consulta aos distribuidores e a firme refutação feita por João Pedro Lamana Paiva (*Boletim do Irib em Revista* 302, de julho de 2002, p. 46).

Entretanto, é bom que se esclareça. No âmbito do Irib essa questão está superada e a convicção da necessidade do robustecimento da publicidade registral parece já fora de cogitação. Mormente agora, com o advento das reformas no estatuto processual.

Já preparava a publicação do artigo de Gilson Carlos Sant'Anna, (*A correta interpretação da lei 11382/2006*, divulgado no BE 2815, de 25/1/2007) com o objetivo de ampliar o debate e expressar lealmente visões diferenciadas, quando veio a lume, ainda na edição de 21 de janeiro do tradicional *Boletim Eletrônico do Irib*, artigo do registrador aposentado Ulysses da Silva reafirmando a necessidade das diligências investigatórias nos distribuidores (*O registrador imobiliário em face da lei 11.382, de 2006*, BE 2810, 21/1/2007).

Estamos, pois, devendo um debate aprofundado sobre a correta interpretação e alcance da lei 11.382, de 2006.

O tema é polêmico. *Hic sunt leones*



A probatio diabolica e o remédio santo

Para o conselheiro do Irib, a averbação premonitória “não dispensa a apresentação das certidões dos distribuidores civis as quais continuarão a ser exigidas nos casos previstos em lei, por dois motivos: primeiro, porque podem existir ações de outra natureza; segundo, porque a averbação em apreço dependerá da iniciativa do exequente, não havendo garantia de que será efetuada em todas as situações criadas”. E conclui. “Analisados os dispositivos legais mencionados até este ponto, cumpre lembrar, inicialmente, ao registrador, que não é o ajuizamento de qualquer ação que poderá ser averbado. O artigo criado (615-A) refere-se apenas à notícia da execução de dívida oriunda de títulos executivos judiciais e extrajudiciais, enumerados nos artigos 584 e 585”.

Do mesmo sentir Gilson Carlos Sant’Anna no artigo citado.

Contudo, as conclusões comportam um enfoque divergente.

O ilogismo que se aninha na antevisão da pouca importância da averbação premonitória é manifesto. Sobre esse tema gostaria de dedicar alguns poucos comentários, divergindo com o devido respeito de meu querido colega, mestre de todos nós na difícil arte do registro, Ulysses da Silva.

Quando se diz que a averbação premonitória cinge-se unicamente às execuções, deve-se ter em mente que as demais hipóteses de publicidade registral *já estão previstas expressamente em lei*. Tratou-se, na última reforma do CPC, de fechar todas as brechas pelas quais ainda era possível transitarem as conhecidas exceções. E a mais expressiva delas, sem dúvida nenhuma, era a hipótese de fraude à execução que se presumia e aperfeiçoava *extra-tabula*.

Nunca é demais lembrar que o artigo 615-A aponta direta e expressamente ao artigo 593 do estatuto processual civil, dispositivo que, em seus incisos, trata das fraudes à execução. Entre as hipóteses listadas, acha-se a alienação ou oneração

“Com as certidões investigatórias dos distribuidores estamos diante de uma verdadeira probatio diabolica. Para casos que-tais, os sistemas jurídicos criaram presunções legais, (...) e... sistemas registrais!”

de bens “quando sobre eles pender ação fundada em direito real” (inciso I).

Sobre o tema, Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery registram.

“O nome do instituto – fraude de execução – pode levar o intérprete a confusões. Não é apenas no processo de execução que pode haver fraude de execução. Como o ato fraudulento é atentatório à dignidade da justiça, é suficiente que haja litispendência em ação judicial, qualquer que seja ela (de conhecimento – declaratória, constitutiva ou condenatória –, cautelar ou de execução), em qualquer juízo (comum – federal ou

estadual –, trabalhista, eleitoral ou militar), desde que tenha aptidão para levar o devedor à insolvência” (*CPC comentado*. 9.ed. São Paulo: RT, 2006, p. 850).

Uma vez mais, não nos esqueçamos de que a hipótese de fraude à execução decorrente de alienação ou oneração de bens, se pendente ação fundada em direito real ou pessoal reipersecutória, é objeto de registro obrigatório, *ex vi* do artigo 167, I, 21 combinado com o artigo 169 da Lei de Registros Públicos.

E a doutrina sempre esteve atenta ao fato. Por todos, Liebman, para quem a alienação de bens feita quando pendente ação real ou pessoal reipersecutória leva à fraude à execução. Porém, “para ciência de terceiros, as citações relativas a estas ações, em se tratando de imóveis, devem ser inscritas no registro imobiliário, e a falta desta inscrição obrigará o credor a provar o conhecimento por parte do terceiro da existência do processo pendente” (Liebman. Enrico Tullio. *Processo de execução*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 1963, p.78, n.45).

De outra banda, afastemos, liminarmente, a interpretação que se faz de que o artigo 615-A do CPC representaria uma nova hipótese de fraude à execução – ladeada àquelas já previstas nos incisos do artigo 593 (em doutrina, *v.g.*, Palharini Jr. Sidney et al. *Nova execução de título extrajudicial*.

São Paulo: Método, 2007, p. 55). Ora, fosse assim, o parágrafo terceiro do artigo 615-A estaria aninhado entre as hipóteses subordinadas ao *caput* do referido artigo 593.

Quer nos parecer que a melhor interpretação aponta na direção de que as hipóteses de fraude à execução, já previstas nos três incisos do artigo 593, são agora *qualificadas* pela nova sistemática do Código pelo concurso da publicidade registral, com o anexo efeito da presunção de conhecimento (e oponibilidade) dos atos judiciais.

Tanto as averbações previstas no artigo 615-A do CPC quanto as hipóteses arroladas na lei 6.015/73 são espécies de uma mesma categoria cujo escopo – além de advertir, prevenir, acautelar terceiros – é desencadear importantes efeitos de oponibilidade/inoponibilidade. São, pois, inscrições premonitórias e delas decorrem importantes efeitos presuntivos dos quais mais adiante se falará.

Não procede, pois, o argumento de que a averbação premonitória cingir-se-ia exclusivamente às hipóteses executivas – de molde a sugerir que as demais seriam apuradas pela informação dos distribuidores.

Já a eventual inação do exequente, longe de frustrar o desencadeamento dos efeitos presuntivos – que vão acarretar a inversão do ônus da prova e a qualificação da fraude à execução – tal inércia simplesmente concretizará o que a lei prevê e sanciona com o mecanismo da inoponibilidade. Parece demasiado, portanto, sustentar que a eficácia da lei esteja na dependência da vontade do exequente.

Tampouco parece lógico que se exijam certidões unicamente dos distribuidores cíveis estaduais. Se exigíveis, as certidões abrangerão, necessariamente, todos os distribuidores, em qualquer juízo, federal ou estadual (comum, trabalhista, eleitoral ou militar). E não só. Por uma questão de lógica e coerência, o raciocínio deve ser levado ao seu limite: seriam necessárias certidões negativas da Fazenda Pública, pois o advento da lei complementar 118, de 2005, alterou a redação do artigo 185 do Código Tributário Nacional, CTN, de modo que se presumirá fraudulenta a alienação ou oneração de bens e rendas “por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa”.

Ora, se “a simples existência da ação” já caracterizaria a fraude à execução, segundo Ulysses da Silva – e por tal razão se exigiriam as certidões dos distribuidores –, com igual razão deveriam ser exigidas as certidões das fazendas públicas.

É preciso compreender que, com as certidões investigatórias dos distribuidores, estamos diante de uma verdadeira *probatio diabolica*. Para casos que-tais, os sistemas jurídicos criaram presunções legais, inversão do ônus da prova e... sistemas registrais!

Percebe-se que a *qualidade* da diligência vestibular propugnada pelos defensores das certidões dos distribuidores está na exata proporção dos *custos inerentes à investigação*. Ou seja, será tanto mais custosa a investigação quanto mais acurada e precisa for a pesquisa. Em outras palavras, a via eleita é claramente irracional por antieconômica.

Por outro lado, se nos contentamos com uma diligência *mediana* para livrar o adquirente de eventuais aborrecimentos futuros, haveremos de convir, então, que essa providência não é a mais adequada, por só *relativamente* segura. Explica-se. Essa providência poderá de fato livrar os bens do adquirente diligente caso ocorra uma ameaça que provenha de fatos posteriores ou ocorridos fora do alcance da pesquisa. Porém, nesses casos, o adquirente somente livrará o bem constrito após ilidir em juízo uma presunção que a peregrinação aos distribuidores parece sempre sugerir. Esse o ponto: só tem sentido uma investigação vestibular nos distribuidores se admitirmos que sempre haverá uma presunção de má-fé na aquisição de bens por parte de terceiros.

Haveríamos de pensar em outros mecanismos que pudessem garantir o mercado imobiliário, blindar as transações jurídico-imobiliárias, sem onerar demasiadamente os atores, nem colocá-los em risco.

Para poder superar essa deficiência essencial – consistente na necessidade de peregrinação aos distribuidores e outras instâncias administrativas para realizar o tráfico jurídico-imobiliário –, por incrível que possa parecer, talvez fosse necessário criar um bom... sistema de registro de imóveis! Sim, justamente é isso mesmo que fizeram nossos legisla-



dores no século XIX, quando, para pôr cobro ao “clandestinismo jurídico” – com suas hipotecas, constrações judiciais e onerações ocultas – fruto de uma extraordinária engenharia econômico-jurídica, criou-se então o sistema registral pátrio.

Há outros aspectos na avaliação feita pelo conselheiro do Irib a respeito dos quais gostaria de poder objetar. Deixemo-los para outra oportunidade. Fiquemos por ora com os aspectos da publicidade registral em contraste com a dos distribuidores.

A história do registro nos absolve

O aspecto medular ferido na matéria – e nos artigos aqui comentados – refere-se à eficácia do registro imobiliário brasileiro e a resposta que a instituição pode (e deve) dar aos desafios da sociedade em superar as inúmeras dificuldades para se realizar com segurança um negócio imobiliário.

Desde logo, convenhamos: não parece lógico fazer depender a inteira eficácia da publicidade registral imobiliária da manifestação de outros órgãos alheios ao registro de imóveis.

Não custa lembrar que há muito tempo a doutrina brasileira especializada vem sustentando a imperiosa necessidade do acesso dos títulos judiciais ao registro. Desde Clóvis, passando por Lysippo Garcia, Dídimo da Veiga, Philadelpho Azevedo, Serpa Lopes e uma plêiade de grandes juristas pátrios, todos vêm procurando obviar o que sempre se reconheceu como a nódoa essencial do sistema: o “clandestinismo jurídico”. É preciso combater os ônus ocultos, atacar os gravames opacos, guerrear as constrações que insistem em transcender os limites subjetivos da lide alcançando terceiros e tomando de assalto o adquirente de boa-fé. Tudo isso ocorre simplesmente por não se cumprir o que desde muito cedo figura em nossa legislação como *requisito obrigatório para eficácia dos atos ou fatos jurídicos em relação a terceiros*: o registro de todas as vicissitudes judiciais que os possam afetar.

A inteligência não é um atributo da contemporaneidade

Já nos alvares do século XX, uma das primeiras medidas legais que o novo Código Civil reclamava era a votação de um regulamento que versasse sobre os registros públicos.

Depois de uma longa jornada na Câmara – que teve início com o projeto de lei 441, de 1917, até o de número 533, de 1920 – chegava enfim ao Senado federal, no ano de 1921, o projeto sobre o regulamento dos registros públicos, o primeiro a ser editado após a vigência do Código de 1916.

Nessa altura, o grande jurista brasileiro Philadelpho Azevedo, em sessão realizada a 8 de junho de 1921 no Instituto da Ordem dos Advogados Brasileiros, indicava a necessidade de colaborar na feitura dessa importante lei, sugerindo um parecer da Ordem. Foi nomeada uma comissão, composta por Eduardo Duvivier, o próprio Philadelpho Azevedo, que foi o relator, sob a direção do professor Alfredo Bernardes. O parecer foi apresentado na sessão de 29 de junho de 1921, aprovado pelo instituto a 7 de julho do mesmo ano e logo encaminhado ao Senado.

Assim, atendendo à sugestão da douta comissão, figurou no Regulamento de 1924 (art. 5º, “a”, VII e VIII) a inscrição das penhoras, arrestos, seqüestros e das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

Mas o que pensavam os mais ilustres juristas da época acerca dessa medida premonitória? Vale a pena rememorar as palavras de Philadelpho Azevedo, escritas em 1924, registradas no livro que temos o enorme gosto de reeditar e que em breve virá a lume (*Registros públicos*. Lei 4.827, de 7 de fevereiro de 1924. Comentário e desenvolvimento. Rio de Janeiro: Litho-Typo Fluminense, 1924).

“Nos mesmos termos da alínea anterior [VII, que trata da penhora, arresto seqüestro], o Congresso aceitou a sugestão do Instituto, que veio a concorrer para a perfeição do nosso registro de imóveis, ainda que indiretamente, como vimos, por esse conjunto de medidas que vêm facilitar o conhecimento de terceiros sobre circunstâncias úteis; independentemente de cadastro, aproximar-nos-emos do sistema germânico, sem desvantagem”. [omissis]

“Assim, [omissis] ficarão constando dos registros de imóveis não só os arrestos, seqüestros e penhoras, como as ações reais e pessoais reipersecutórias: alcançado estará o duplo escopo, dificilmente colimado em leis diversas – a boa fé de terceiros e a não fraude dos credores, perfeitamente



conciliáveis por essas providências.”

“O próprio registro hipotecário suprirá o subsídio, em grande parte imperfeita, das certidões dos distribuidores, que muitas vezes não podem fornecer informações precisas, *v.g.* nos embargos de terceiros, e, o que é mais, não obedecem ao estrito critério real, demandando uma busca rigorosa em todos os cartórios espalhados pelo país.”

“É um regime análogo ao das pre-
notações usado na Alemanha (Código civil, art. 883, 892 e 899), na Itália (Cód. Civ., art. 1.933, 1.080, 1.088, 1.325, 1.308, 1.511, 1.553 e 1.787), na Argentina (Cód. Proc. Buenos Aires, art. 482 e federal 247), em Portugal (Cód. Civ., art. 949 e 966), na França (aliás, com preferência para as hipotecas judiciais, o que a maioria dos autores condena) e na Espanha sob o título de *anotaciones preventivas* (leis sucessivas a partir de 1861, sendo o atual de 16 de dezembro de 1909).”

“Entre nós, o projeto de Código Processual, organizado sob os auspícios do Ministro Esmeraldino Bandeira (Decreto 8.332, de 3 de novembro de 1910), já consagrava com felicidade essas medidas, que, aliás, deviam constar de lei federal, como a presente, sobre registros públicos”. (Op. cit., p. 88).

Segue o festejado autor comentando o acesso e a publicidade registral de atos judiciais, fazendo referência ao decreto 737, de 25 de novembro de 1850 (que determina a ordem do juízo no processo comercial), diploma legal de capital importância para se compreenderem as origens imediatas do instituto da fraude de execução entre nós.

“O Regulamento n. 737 referia-se no artigo 494, n. 1, a *bens litigiosos ou sobre os quais pende demanda*, sendo a sua origem a Ord. l. 4, tit. 10, a execução era sempre possível sobre os bens litigiosos, em ação real ou pessoal *in rem scriptae*, quer tivesse sido o adquirente *particeps fraudis*, quer não, com a única diferença de ser ouvido sumariamente no segundo caso (Teixeira de Freitas. Consol., art. 348, 349, 925 e 976).”

“Dirá, como agora o diz a doutrina processualista, que o efeito essencial do registro das constrições judiciais é constituir o estado de má-fé do terceiro adquirente que registrou o seu direito após a inscrição.”

“A lei estabeleceu o mesmo princípio, condicionado à inscrição prévia no registro predial; do contrário, será necessária a prova de fraude do adquirente” (Op. cit., p. 88).

Mais adiante, esclarecerá o que sejam propriamente *ações pessoais reipersecutórias* e, com rara percepção, justificará a fórmula adotada pela lei (mantida até hoje) para enfeixar os atos jurídicos passíveis de produzir uma grave repercussão no tráfico jurídico-imobiliário. É uma bela e justa síntese. Ao mesmo tempo que dirá que ao profissional do direito caberá avaliar cada caso concreto para

promover a inscrição, faz antever que o registrador não estará adstrito a um elenco taxativo para atuar no exercício de sua peculiar atividade de qualificação registral. Para ambos – requerente e registrador – valerá o interesse legitimado daquele que rogará a inscrição; e o critério norteador, nesses casos, demandará uma *interpretação extensiva*. Vamos lhe dar voz uma vez mais.

“Reinando certa controvérsia sobre a classificação das ações, andou bem o legislador consagrando uma fórmula genérica, ao invés da enumeração taxativa, seguida, por exemplo, no código italiano.”

“Ao profissional caberá verificar em cada caso o caráter da ação para promover a cautela da inscrição (Chironi, loc. cit.), devendo a interpretação ser extensiva; assim, tudo aconselhará a inscrição das ações possessórias (Câmara Leal – Teoria e prática das ações, 1923, n. 30. Sá Pereira, in: Gazeta Jurídica de 18/1/1924; Azevedo Marques, Da ação possessória, § 51), das ações divisórias cuja classificação definitiva é uma *vexata quaestio*, etc.”

“O prof. Aureliano de Gusmão considera ações pessoais reipersecutórias as que, derivando de uma obrigação, têm uma direção real, recaindo sobre uma coisa certa (*rem sequuntur*) e podendo ser propostas ou contra a pessoa obrigada ou contra o possuidor da coisa” (Op cit., p. 89).



A doutrina acolheu as teses apresentadas pelos advogados por meio de sua importante corporação. Capitaneada por Philadelpho Azevedo, as propostas lograram acomodar-se no *Regulamento de Registros de Imóveis* e assim se mantêm até hoje, ignoradas olímpicamente, contudo, por parte da doutrina – processualista notadamente.

Serpa Lopes, o tratadista de registros públicos, toma de empréstimo as contribuições lúcidas e generosas e avança na confirmação e acerto da solução legal. Dirá, como agora o diz a doutrina processualista, que o efeito essencial do registro das constrições judiciais é constituir o estado de má-fé do terceiro adquirente que registrou o seu direito após a inscrição. Reitera a idéia da obrigatoriedade desses registros e, citando Amílcar de Castro (nos seus comentários ao Código de 1939) dirá que o fato de não ter sido inscrita a constrição judicial não impedirá a alegação da fraude à execução; unicamente que ficará o exequente com o ônus de provar que o adquirente tinha conhecimento da existência de ação real ou pessoal reipersecutória ou de demanda que poderia reduzir o devedor à insolvência. Conclui que, feita a inscrição, as alienações posteriores se presumirão absolutamente em fraude à execução (*iuris et de iure*), independentemente de qualquer outra prova (*Tratado de Registros Públicos*. 4.ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960, v.II, p.419, n.400).

Amílcar de Castro tiraria importantes conclusões dos efeitos decorrentes da não-inscrição. Para ele, não tendo sido feita a inscrição premonitória, o exequente deveria provar as condições legais da existência de fraude à execução, acenando com o efeito meramente publicitário da inscrição registral. Vale a pena citá-lo na passagem em que comenta o *procedimento de execução*.

“O fato, porém, de não ter sido registrada, ou inscrita, a penhora, ou o arresto, o seqüestro, ou a citação, não impede

“Os efeitos desses registros, fixados na própria lei, parecem ultrapassar a tipologia clássica da publicidade-notícia, acenada por Amílcar de Castro, jungindo efeitos jurídicos relevantes ao ato judicial...”

a alegação de fraude contra a execução, e, sim, somente, tem a significação de ficar o exequente no ônus de provar que o adquirente tinha conhecimento, ou de que sobre os bens estava sendo movido litígio fundado em direito real, ou de que pendia contra o alienante demanda capaz de lhe alterar o patrimônio, de tal sorte que ficaria reduzido à insolvência. Feita a inscrição, as alienações posteriores peremptoriamente se presumem feitas em fraude de execução, independentemente de qualquer outra prova. Não sendo feita a inscrição, o exequente deve provar as condições legais da existência

de fraude à execução. Vale dizer, a inscrição só tem efeito de publicidade, e, vale como prova presumida, irrefragável, de conhecimento das condições legais de fraude por parte de terceiros” (Castro, Amílcar de. *Do procedimento de execução*. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p.66-7).

Não está dito, mas presumido, que a não-inscrição das constrições igualmente gera importantes efeitos – nomeadamente a *inoponibilidade* das pretensões do credor-exequente de exercitar, para além dos limites estreitos do processo, seus direitos. Se o quiser, haverá de provar a fraude.

Embora a fraude à execução se insira entre os fatos considerados atentatórios à dignidade da Justiça (art. 600, CPC) – o que relevaria o aspecto público do microsistema – não se pode esquecer, todavia, que, tanto o artigo 615-A, quanto o 659, parágrafo quarto do estatuto processual, cometem ao exequente a tarefa de providenciar, para presunção de conhecimento de terceiros, as inscrições premonitórias. Trata-se de um fenômeno bastante relevado de colaboração com o poder público para a movimentação e realização da jurisdição, não mais atuando as partes como meros espectadores do desenvolvimento do processo.

Os efeitos desses registros, fixados na própria lei, parecem ultrapassar a tipologia clássica da *publicidade-notícia*, acenada por Amílcar de Castro, jungindo efeitos jurídicos

relevantes ao ato judicial, como em outra oportunidade se procurará demonstrar.

A doutrina especializada não discrepa. Assim, além dos citados, Waldemar Loureiro (*Registro da propriedade imóvel*. 6.ed., Rio de Janeiro: Forense, 1968, p.350-2); Nicolau Balbino Filho (*Registro de imóveis*. 10.ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p.160-1); Walter Ceneviva (*LRP comentada*. 15.ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p.389, n.477); Wilson de Souza Campos Batalha (*Comentários à Lei de Registros Públicos*. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, v.II, p.747); e Maria Helena Diniz (*Sistemas de registro de imóveis*. 6.ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p.213-16).

Enfim, execuções, cautelares, reivindicatórias, ações reais, pessoais ou reipersecutórias, todo um elenco de ações judiciais que possam comprometer o tráfico jurídico-imobiliário – inclusive as indicadas por Gilson Carlos Sant’Anna no artigo citado e pelo Conselheiro do Irib – sempre tiveram acolhimento no registro. Ou deveriam ter. Vejamos em concreto a larga trajetória da inscrição das constrições judiciais ao longo do último século.

Como sugerido por Philadelpho Azevedo, ainda hoje se registram penhoras, arrestos e seqüestros (art. 167, I, 5 c.c. art. 239 e 240, LRP); registram-se as citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis (art. 167, I, 21, LRP); averbam-se as decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados (art. 167, II, 12, LRP). Averbam-se as indisponibilidades (art. 247 c.c. art. 185-A, CTN, por exemplo, dentre inúmeras outras hipóteses de averbação de indisponibilidades). Averbam-se as circunstâncias que por qualquer modo alterem o registro – por exemplo, a limitação da disponibilidade e a ineficácia de atos dispositivos (art. 246, LRP).

Como se vê, não é novidade alguma o acolhimento desses fatos no Registro Imobiliário. Pelo contrário. É da tradição do direito brasileiro a relevância da inscrição no registro de imóveis de fatos como penhoras, arrestos, seqüestros, ações reais, pessoais reipersecutórias – desde o advento do decreto 4.827, de 1924 (art.5º, a, VII e VIII), passando pelo decreto 18.542, de 24 de dezembro de 1928 (art.173, a, VI e VII e art. 265 e 266); decreto 4.857, de 9 de novembro de 1939

(art.178, a, VI e art. 279 e 280) até alcançar a vigente Lei de Registros Públicos – lei 6.015/73.

Todos esses registros e averbações são *obrigatórios*, nos expressos termos do artigo 169 da lei 6.015/73.

“Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel.”

Já o eram na vigência do decreto 4.857, de 1939 (art.179). Até mesmo o elenco de certidões solicitado por ocasião do registro de parcelamento do solo urbano e incorporação imobiliária (lei 6.766, de 1979, art. 18, e lei 4.591, de 1964, art. 32, respectivamente) pode ser considerado uma exigência expressa da lei, que leva em muita consideração, desde as origens da legislação protetiva-social dos parcelamentos do solo urbano, o caráter social, de evidente interesse público (direitos do consumidor, ambiental, urbanístico, etc.) o que torna, em tese, indiscutível a aquisição desses bens, numa ambiência de fé pública registral *avant la lettre*.

Aliás, registre-se de passagem que o decreto-lei 58, de 1937, já previa que as “penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis, para os efeitos da apreciação da fraude de alienações posteriores, serão inscritos obrigatoriamente, dependendo da prova desse procedimento o curso da ação” (art. 2º das disposições transitórias). E o Código de Processo de 1939 igualmente previu, no artigo 348, que, “no mesmo despacho em que conceder penhora, arresto ou seqüestro de imóvel loteado, o juiz, *ex-officio*, mandará fazer, no registro, as devidas anotações”.

Restaria investigar se a regra do artigo 348 se encontraria ainda vigorante, uma vez que, nos termos do artigo 1.218 do atual Código de Processo Civil (lei 5.869, de 1973), continuariam em vigor “até serem incorporados nas leis especiais os procedimentos regulados pelo Decreto-lei nº 1.608, de 18 de setembro de 1939”. Entre os quais figuram as regras concernentes ao loteamento e venda de imóveis a prestações (artigos 34-9).

Como se vê, sempre houve uma grave preocupação do legislador com a publicidade dos atos judiciais pela via do registro. A exigência legal – de se atrair para os livros fundiários todas as circunstâncias extra-tabulares que possam afetar a aquisição desses bens – visa a tutelar a boa-fé, dar impulso ao comércio jurídico, diminuir custos transacionais e



blindar o credor nas execuções contra a dissipação patrimonial que pode calhar no encaminhamento das demandas.

A segura e determinada inflexão que o processo civil experimenta desde o advento da lei 8.953, de 1994, passando pela *reforma da reforma* (lei 10.144, de 2002) até o advento da lei 11.382, de 2006, teve em mira justamente a tutela do terceiro adquirente de boa-fé. Numa palavra, valorizou-se a *segurança jurídica preventiva*, com apoio declarado e manifesto no registro imobiliário.

Portanto, não parece lógico que insistamos na senda de se exigir, para a realização dos negócios jurídicos imobiliários, um elenco de certidões negativas que só potencializa os custos e inocula o germe da insegurança jurídica. Sim, pois que, para se obter certidões negativas de todos os distribuidores cíveis, criminais, trabalhistas, federais, do domicílio do alienante e da situação do imóvel – considerando-se a regra do domicílio no novo Código Civil (art.71), a possível despersonalização da pessoa jurídica, relevando-se a inversão de eleição do foro em virtude da situação privilegiada do contratante, a inexistência de indicadores “reais” nos distribuidores, etc. –, o conjunto de todas essas circunstâncias torna a investigação da situação patrimonial do alienante simplesmente uma aventura. E cara. Os custos transacionais são uma variável importante a ser considerada aqui.

Segurança jurídica e direito à privacidade

Estamos falando de segurança jurídica plena e tutela do direito à privacidade. Ou o distribuidor provê a segurança com um grau de certeza e segurança equiparável à que se espera do registro, ou a via eleita é inadequada. *Ad argumentandum*, talvez se pudesse cogitar da coadjuvação dos distribuidores, se entre nós existisse uma central que congregasse, na sua base de dados, logicamente informatizada, dados abrangendo a justiça comum e especializada de todo o país. Mas aí teríamos um megacadastro redundante, inespecífico e invasivo. Nesse caso, ou a publicidade do registro imobiliário seria simplesmente despicienda, redundante e antieconômica, ou a centralização dos distribuidores, para esse fim específico, seria um investimento irracional, além

de atentatório ao direito individual de proteção de dados de caráter pessoal. Fácil perceber que estamos diante de instituições com finalidades diversas e a solução salomônica, alvitrada pelos críticos, não é nada razoável.

Fiquemos, pois com o que nos parece mais lógico, econômico e consentâneo com o modelo de registros de segurança jurídica que existe praticamente no mundo todo desde o século XIX (mesmo no Brasil): que se concentrem no registro imobiliário todas as circunstâncias, fatos e atos jurídicos que, relacionados com o bem, possam afetar terceiros.

Samba, carnaval e fraude à execução – o que têm em comum?

O Brasil tem características muito particulares, também nesse campo. O grande processualista Enrico Tullio Liebman já manifestava sua perplexidade diante da figura que, em sua opinião, é uma genuína criação nacional: a fraude à execução (*Processo de execução*. 2.ed. São Paulo: Saraiva, 1963, p. 91). Para ele, na legislação de outros países, a figura da fraude à execução é simplesmente desconhecida, o que levaria Everaldo Cambler a destacar que essa ausência se deveria *pela força do sistema registral imobiliário*, notadamente em países como Portugal, Itália, Alemanha e Espanha (Fraude de execução. *Revista de Processo* v.58/157). Isto é, onde os registros de imóveis funcionam, não são necessários mecanismos burocráticos, inseguros e custosos para investigar a situação jurídica da propriedade e do alienante nem para se garantirem os direitos agitados em juízo, em execuções, ações ordinárias, cautelares etc.

Deprimam-se os efeitos da publicidade registral e eis que surgem, vicejando à sombra do ocaso dos sistemas registraes, simulacros de publicidade registral.

Ulysses da Silva, no artigo referido, liquida a inovação alvissareira contida na verba legislativa, decretando que, quanto à fraude à execução, “a simples existência da ação já a caracteriza, nos termos do artigo 593, com os agravantes previstos no artigo 600, servindo a averbação em apreço apenas como veículo de publicidade da execução”.

Ora, se a averbação servirá apenas como “veículo de



“Não parece lógico que insistamos na senda de se exigir, para a realização dos negócios jurídicos imobiliários, um elenco de certidões negativas que só potencializa os custos e inocula o germe da insegurança jurídica.”

publicidade da execução” sem interferir, como se espera, que possa interferir na modulação da fraude à execução, então, de fato, a reforma terá sido inócua.

Depois, a simples existência da ação executiva já não é suficiente para caracterizar a fraude à execução. Para caracterizar a fraude à execução concorreriam os seguintes fatores: (a) litispendência; (b) presunção de conhecimento pelo adquirente da existência e extensão da ação pelo registro (ou prova desse conhecimento proporcionada pelo credor); (c) alienação ou oneração capaz de reduzir o devedor à insolvência. Não seria, portanto, suficiente a “simples existência da ação”; além disso, se entendia necessária a ocorrência da penhora. Do contrário, ainda que citado o executado regularmente, seria imprescindível a prova da insolvência. (REsp 4.132-RS, 2/10/1990, relator ministro Sálvio de Figueiredo).

Desde a modificação original do parágrafo quarto do artigo 659 do CPC, feita pela lei 8.953, de 1994, essa tendência era percebida claramente pela doutrina. Por todos, Cândido Rangel Dinamarco:

“Aí está a grande importância da inovação trazida nesse novo parágrafo: sem ter sido feito o registro, aquele que adquirir o bem presume-se não ter conhecimento da pendência do processo capaz de conduzir o devedor à insolvência. A publicidade dos atos processuais passa a ser insuficiente como regra presuntiva de conhecimento. A consequência prática dessa nova disposição será a inexistência de *fraude de execução* capaz de permitir a responsabilidade patrimonial do bem alienado, sempre que a penhora não esteja registrada no cartório imobiliário (CPC, art. 593, esp. Inc. II).”

Esse era o estado das discussões. Mas, como já se teve ocasião de referir, estamos vivendo uma lenta e inexorável transformação. Prestigia o nosso Direito o princípio da boa-fé, de modo que se vem robustecendo a tutela da posição do terceiro adquirente que de boa-fé e confiado no que o registro

publica adquire bens imóveis. Valoriza-se cada vez mais a segurança jurídica – tudo isso em detrimento da cômoda posição do credor-exeqüente inerte. Essa mudança se expressa na regra das presunções que o CPC criou (art. 659, §4º c.c. art. 615-A) e na revigoração das tradicionais virtudes do registro.

Defraudando a fraude

Em face de uma profunda modificação que a reforma do CPC representa para o registro imobiliário brasileiro, com explícita referência no artigo 615-A ao artigo 593 do estatuto processual (que

trata, especificamente, da fraude à execução), causa perplexidade que se insista na tese que desconsidera a tutela da segurança jurídica e da boa-fé, fazendo pender a presunção de fraude em favor do credor-exeqüente, isso tão-só por efeito da citação válida – malgrado o fato de a lei processual lhe ter concedido instrumentos idôneos para ilidir a boa-fé dos sub-adquirentes.

O que gostaria de ver debatido pela doutrina, especialmente a registrária, é o seguinte: em que medida a qualificação do artigo 593, pelos termos do disposto no artigo 615-A, parágrafo terceiro, não redundará, simplesmente, no decaimento da automática presunção da fraude à execução para acomodar-se o fenômeno numa nova situação de fraude contra credores quando não consumada a averbação premonitória?

A lei é clara: a presunção de fraude ocorre com a inscrição registral (averbação premonitória) – “presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuada após a averbação (art. 593)”. No mesmo diapasão, a regra do artigo 659, parágrafo quarto do CPC: a inscrição da penhora no ofício imobiliário competente gera a “presunção absoluta de conhecimento por terceiros” da execução.

As presunções são ilações que a lei cria para, à luz de um fato conhecido, firmar um outro desconhecido. Quem tem a seu favor a dita presunção, fica escusado de provar o



fato a que ela conduz. Pode-se ilidir tal presunção, quando então se dirá que é *relativa* ou *iuris tantum*. Ora, é assim a propriedade em nosso sistema. O artigo 1.245, parágrafo primeiro do Código Civil de 2002 gera uma presunção relativa da propriedade; já o artigo segundo sinaliza que a invalidade do registro deve ser provada em ação própria. Até a decretação judicial dessa invalidade, o proprietário continua mantido em sua posição jurídica. Goza de uma presunção *iuris tantum* que apóia sua posição jurídica.

Falando a lei processual, portanto, em presunção (art. 615-A, §2º, e art. 656, §4º), tal fenômeno, não ilidido, apresenta a nota de *eficácia contra terceiros*. Mas é preciso estar atento para o fato de que, não diligenciando o exequente a dita averbação premonitória (e a inscrição da penhora), produz-se a inversão do ônus da prova e o efeito inverso da oponibilidade. Ou seja, a inação cria a *inoponibilidade das pretensões do exequente*, que gera o efeito da presunção de boa-fé na aquisição do bem por terceiros.

Nesse caso, caberá ao credor-exequente alegar (e provar) a má-fé do terceiro adquirente nas aquisições a título oneroso.

Trata-se de um fenômeno bastante conhecido dos registradores: a inoponibilidade. Os fatos sujeitos a registro e não registrados são inoponíveis a terceiros.

Essa tendência vem ganhando robustez nos tribunais superiores. A jurisprudência do STJ tem afastado o reconhecimento de fraude à execução nos casos em que a alienação do bem do executado a terceiro de boa-fé tenha se dado anteriormente ao registro da penhora do imóvel. Precedentes: REsp 893105/AL, relator ministro Francisco Falcão, DJ 18/12/2006; REsp 739.388/MG, relator ministro Luiz Fux, DJ de 10/04/06; REsp 724.687/PE, relator ministro Francisco Peçanha Martins, DJ de 31/03/06; e REsp 791.104/PR, relator ministro José Delgado, DJ de 06/02/06, só para ficar nas decisões mais recentes.

“Mas é preciso estar atento para o fato de que, não diligenciando o exequente a dita averbação premonitória (e a inscrição da penhora), produz-se a inversão do ônus da prova e o efeito inverso da oponibilidade.”

Não há espaço para a relatividade do tempo

Em outra passagem, Ulysses da Silva *et al.*, comentando que a averbação premonitória poderá ser feita com a certidão comprobatória do ajuizamento da execução, pondera e recomenda que tal certidão seja fornecida pelo escrivão da vara para a qual foi destinado o feito. E junge: “considero medida de prudência, para tal fim, aguardar a autuação da ação e o despacho inicial do juiz, tendo em vista a possibilidade de a execução não prosperar, em face de algum impedimento”.

Ora, mas foi justamente para dar mais velocidade, simplicidade e agilidade à publicidade registral da pendência judicial que se deslocou do juízo para o instante seguinte à distribuição a providência publicitária acautelatória de terceiros – sabedores que é crítico o período que medeia a distribuição e as providências de autuação, citação e penhora (ou pré-penhora, nos casos cabíveis). Esse interregno pode demorar meses nos grandes centros urbanos – o que tem dado ensanchas à dissipação patrimonial pelo executado, colocando em risco a efetividade do processo executório, as pretensões do exequente e fragilizando os direitos de terceiros.

Salvo melhor juízo, esse argumento investe contra o sentido mais essencial da reforma neste particular aspecto.

Também é possível enfrentar a referência que se encontra no texto do respeitado registrador que sugere que, uma vez realizada a averbação premonitória, reduz-se a necessidade de inscrição da penhora, “a qual poderá vir a tornar-se dispensável”.

Ora, o artigo 615-A estabelece expressamente um rito próprio para a sobrevivência dessa averbação, prevendo seu cancelamento se formalizada a penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida (§2º). Assim como lhe pareceu lógico alhures que a conversão do arresto em penhora devesse ser objeto de publicidade registral, com a inscrição respectiva (Silva. Ulysses *et al.* *Penhora e cautelares no registro de imóveis*).

São Paulo: Irib, p. 76), também nesse caso, e pela mesma razão, far-se-á o registro da penhora, fato mediante o qual se materializa a afetação do bem à demanda executória.

É em razão da penhora que se dá a individualização e apreensão dos bens do executado, afetando-os, desse modo, à execução, bem como confirmando-se que os atos de disposição são ineficazes em face do processo executivo. Não nos esqueçamos de que a *presunção absoluta* da existência da constrição judicial só ocorre com a inscrição da penhora (*ex-vi* §4º, art. 659, CPC), o mesmo não ocorrendo com a averbação premonitória. A nota de distinção fundamental repousa no interesse que movimenta a rogação da averbação premonitória pelo particular – em contraste com o interesse público que fundamenta a decretação, pelo juízo executivo, da penhora. As distinções entre uma medida e outra podem ser medidas pelos efeitos da publicidade – *presunção relativa e absoluta* que decorre da publicidade registral.

Há, ainda, um particular interesse no registro das penhoras, uma vez que, embora a definição da preferência não tenha logrado deslocar-se para o registro (como parecia sugerir a lei 8.953, de 1994), a verdade é que, em face da dispersão das ações executivas e da inexistência de uma disciplina uniforme para a concentração e definição da ordem de prioridade das penhoras – concretizado o princípio *prior tempore, potior iure* –, também aqui o registro pode proporcionar informações seguras sobre a ordem preferencial aos vários juízos executivos.

Por isso, o artigo 698 do CPC, alterado pela lei em comento, prevê que não se efetuará a adjudicação ou alienação de bem do executado sem que da execução seja cientificado, por qualquer meio idôneo, “o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução”.

Parece haver uma tendência de coordenar o controle de preferências do CPC com as inscrições das penhoras – com vantagens para a clarificação da situação jurídica dos bens constritos. O disposto no artigo 698 faz repercutir, agora em segundo grau, a eficácia decorrente do registro da penhora.

Se não se efetuar a adjudicação ou alienação de bem sem que da execução seja cientificado o credor com penhora anteriormente averbada, segue-se que serão inoponíveis aos demais credores penhorantes as penhoras não inscritas regularmente. A eficácia do registro da penhora alcança todos os terceiros – mesmo, como não poderia deixar de ser, os demais credores-exeqüentes, como prevê o disposto no artigo 698 do CPC.

Parafraseando Lafayette, um direito de preferência que é eficaz somente entre os concorrentes, partes na mesma execução, mas que não o é em relação a terceiros executantes em mesma condição, “é uma monstruosidade que repugna à razão”.

De alguma forma a reforma concretiza na lei o que na capital de São Paulo, por determinação do magistrado Venício Antonio de Paula Salles, como juiz da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, era praxe nos registros prediais. Vale a pena conferir o decidido no processo 000.03.130345-5, da Primeira Vara de Registros Públicos da paulicéia.

Enfim, a inscrição da penhora é obrigatória (art. 169, LRP) e não pode ser considerada dispensável no âmbito do microsistema criado pela reforma. Dispensável será a averbação premonitória, desde que efetivada a penhora, mas não vice-versa.

Diligência pessoal e extrajudicial

Enfim, não se nega a importância do distribuidor – cujo valor foi realçado pela própria lei 11.382, de 2006. Em São Paulo, por exemplo, a pesquisa acerca da existência de ações contra eventual transmitente pode ser feita pela Internet. Para se obter uma certidão negativa de débitos de tributos imobiliários municipais, o adquirente simplesmente tem que acessar o *site* da prefeitura e obter a certidão negativa gratuitamente: <<http://www4.prefeitura.sp.gov.br/certidao>>. O mesmo se pode dizer do protesto: <<http://dns3.protesto.com.br/protesto/ieptb/SP/pesquisa/SinProtFR.php>>.

Tudo isso para não dizer que, na esmagadora maioria das transações imobiliárias – ao menos na capital de São Paulo, cidade que representa perto de 15% do PIB nacional (SMF/2005) – as transações se fazem com a dispensa das certidões dos distribuidores, sob estrita responsabilidade dos contratantes.



Certidões de ações judiciais expedidas... pelo registro de imóveis

O artigo primeiro, parágrafo segundo da lei 7.433/1985 estabelece que o “tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de *Transmissão inter vivos*, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição”.

As certidões fiscais são tratadas à parte e podem ser dispensadas.

Mas, especificamente, quais seriam essas outras certidões?

Dir-nos-á o decreto 93.240, de 1986, no inciso IV: “a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias”.

Surpreenderia se eu dissesse que essas certidões são expedidas pelo registro de imóveis? Essas certidões – de publicidade de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e ônus reais – serão expedidas pelo registro de imóveis, onde, por força de lei, devem estar averbadas as circunstâncias e vicissitudes que afetem o imóvel ou os direitos a ele relativos, sob pena de ineficácia em relação ao terceiro adquirente ou credor (art. 169, LRP c.c. art. 167, I, 21). Notem o tempo verbal de *expedidas*, concordando com os tipos anteriores. Essas certidões do registro têm prazo de validade de trinta dias.

E a declaração do alienante no artigo primeiro, parágrafo terceiro do decreto 93.240, de 1986?

Argumenta-se com a possibilidade da existência de ações distribuídas em outros sítios, considerada a possibilidade de ocorrência de demandas propostas fora da situação do imóvel ou do domicílio do alienante. Por essa razão, o decreto terá referido a obrigação do outorgante de declarar na escritura pública a existência de “outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo”.

Ora, esperar que o alienante, obrando em fraude à execução, declare no título a existência das ações é esperar demais da natureza humana. Esse aspecto demonstra, em definitivo,

as minguadas vantagens de se investir na publicidade dos distribuidores para realização dos negócios imobiliários.

Por fim – para não ficar sem resposta – no caso de obrigações *propter rem*, a própria lei 7.433, de 1985, e seu decreto regulamentador trataram da matéria prevendo a dispensa com a assunção das responsabilidades pelo adquirente e com as declarações do síndico (art. 1º, V, §1º, decreto 93.240, de 1986, e art. 4º, lei 4.591, de 1964, respectivamente).

A exegese da lei 7.433, de 1985, não é a que se tem exercitado ao longo desses anos todos. Talvez porque estivessemos conformados com uma situação de subalternação do registro e o nosso entendimento estivesse de alguma forma obliterado por uma praxe que há de ser transformada por superiores razões econômicas e jurídicas.

Que se continuem solicitando certidões do distribuidor para mais tranquilidade do adquirente ou do credor não é medida destituída totalmente de alguma razão e prudência. Contudo, coisa muito distinta é considerar que elas são essenciais por uma razão de ordem jurídica ou econômica, transcendendo a lógica do sistema de publicidade registral.

Por outro lado, que alguns tribunais resistam à tendência da valorização da posição do terceiro adquirente, à tutela da segurança jurídica e à eficácia dos registros de segurança jurídica, tal fato não invalida a argumentação até aqui desenvolvida. O nosso sistema legal já prevê, com sólidas bases, um marco legal definidor em relação ao qual o mercado poderia se movimentar com muito mais segurança e previsibilidade. É preciso superar o preconceito e a tendência inercial.

Os distribuidores são muito importantes e formam com o registro de imóveis um complexo sistema de informações do qual depende a sociedade para os diversos fins para os quais foi instituído. Mas cada qual deve se dedicar ao que lhe seja próprio e específico.

Aqui propriamente se pode dizer: *reddite quae sunt Caesaris Caesari!*

* Sérgio Jacomino é registrador imobiliário em São Paulo, capital, doutor em Direito civil e membro do Conselho deliberativo do Irib.

Comprar imóvel ficou mais seguro

Marcelo Augusto Santana de Melo*

Em 20 de janeiro de 2007, entrou em vigor a lei 11.382, de 6 de dezembro de 2006, que mudou o Código de Processo Civil, trouxe relevantes alterações na sistemática da fraude de execução, muito provavelmente resolvendo de uma vez por todas esse problema crônico do nosso direito e tornando mais seguras as aquisições imobiliárias.

Isso porque o propenso adquirente de um imóvel precisa tirar certidões dos distribuidores cíveis e fiscais das Justiças estadual e federal dos proprietários e antecessores do imóvel e, mesmo assim, poderia correr o risco de perder o imóvel em razão de execução sofrida pelo alienante que, em tese, poderia ser de qualquer comarca do país.

Parece-nos que esse temor pode ter sido resolvido. Com efeito, referida lei, dentre outras inovações e alterações, introduziu o artigo 615-A no Código de Processo Civil, que permite ao credor de qualquer ação de execução, mediante certidão da distribuição com identificação das partes e valor da causa, requerer ao cartório de registro de imóveis a averbação (premonitória) da existência da ação, servindo esta como prova inequívoca e automática de incidência de fraude de execução.

A averbação é meramente declaratória não constituindo, extinguindo ou modificando qualquer direito, possuindo duas finalidades claras, a primeira, como alerta a futuros adquirentes de que referido imóvel poderá ser afetado ao pagamento de ação de execução; e a outra, conforme referimos, como prova de pleno direito de fraude de execução, em caso de transferência do imóvel.

O parágrafo segundo do artigo 615-A do Código de Processo Civil dispõe que a averbação é transitória, já que será cancelada quando da efetivação de penhora que garanta todo o valor da dívida, mas não é automática e depende de determinação judicial específica (mandado ou certidão).

Apesar da fraude de execução não ter se alterado em substância, o momento de sua constatação sofreu radical alteração. Não optando o credor em proceder à averbação da propositura da ação de execução, incidirá a regra geral da fraude de execução, ou seja, se averbada a penhora independentemente de prova a transmissão fraudatória; mas não existindo averbação da penhora, o credor não poderá alegar a má-fé de terceiro adquirente porque sua boa-fé será presumida.

Na prática, quem for comprar um imóvel, bastará requerer a certidão da matrícula do imóvel no cartório de registro de imóveis respectivo para verificar se existe averbação da distribuição da ação de execução ou penhora, dispensando as demais certidões pessoais dos distribuidores cíveis e fiscais, o que diminuirá os custos e aumentará a segurança das aquisições.

Não se procedendo a averbação da penhora, entendemos que a possibilidade de configuração de fraude de execução se esgota, uma vez que os instrumentos à disposição do credor são suficientes para garantia de seu direito e o credor que deixar de proceder a averbação premonitória, posteriormente à penhora ou ao arresto, não poderá prejudicar terceiro comprador que adquiriu o imóvel confiando na informação do cartório de registro de imóveis, sem falar que a falta de diligência desrespeita o princípio da boa-fé objetiva, introduzido pelo Código Civil.

O documento para a averbação no registro de imóveis é a certidão expedida pelo poder Judiciário, contendo identificação das partes e valor da causa, mas outras informações acessórias serão úteis e até necessárias, como o tipo de execução e qualificação das partes, entre outras. No entanto, seria também de grande utilidade e praticidade a aceitação da própria petição inicial com a comprovação da distribuição no poder Judiciário, porque esta possuirá todas as informações necessárias e existentes da ação, facilitando a averbação e tornando o procedimento muito mais rápido.

Ainda é cedo para a alteração ser absorvida pelos operadores do direito e será exaustivamente debatida pela doutrina e tribunais, mas sem dúvida será um instrumento útil para o mercado imobiliário em geral, em razão da segurança jurídica gerada.

* Marcelo Augusto Santa de Melo é registrador imobiliário em Araçatuba, SP, e Conselheiro do Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.



Debatendo a lei 11.382, de 2006

*Ulysses da Silva**

Quando decidi escrever sobre essa lei em artigo publicado no *Boletim Eletrônico do IRIB*, sabia que Sérgio Jacomino, meu caro amigo, não deixaria passar em branco as críticas que fiz a ela. Mas, ele também sabia que a minha discordância, quanto a determinados aspectos considerados polêmicos, seria manifestada.

Aprendi a admirar Sérgio por sua competência e elevada cultura, não só jurídica, como, também, literária, durante o longo tempo em que exerceu, de forma brilhante, a presidência do Irib, cultura essa, aliás, que demonstra fartamente em seu longo artigo que pode ser encontrado no mesmo BE, sob o título de Averbação premonitória, publicidade registral e distribuidores. E, nesse artigo, vejo mais uma de suas louváveis iniciativas, ao dispor-se a promover amplo debate sobre a matéria em pauta, com a participação de juristas de renome, reconhecendo que o tema é polêmico.

Cumprimento-o, assim, pela iniciativa, esperando que notários e registradores continuem dando sua valiosa opinião a respeito de tão momentoso tema. Considere-se, a propósito, e para melhor compreensão, que minhas críticas se devem ao fato de que a lei 11.342, ao introduzir alterações importantes no Código de Processo Civil, adentra área do direito notarial

e registral, para dispor, em alguns pontos, sobre matéria de interesse do registrador para o exercício de cuja função não é essencial a especialidade em direito processual.

Feitas essas observações iniciais, cumpre-me assinalar que, apesar da beleza da forma e do texto elaborado, das inúmeras citações de notáveis autores, e do exaustivo esforço para neutralizar os efeitos de minha discordância, sou levado a manter minha posição.

Não o faço por desconsiderar o valor do sonho de meu querido amigo de ampliar a função do registro imobiliário, mas por entender que os legisladores foram infelizes na redação da lei sob análise e não souberam expressar, no papel, o referido sonho. Com efeito, a redação dada ao artigo 615-A não deixa dúvidas quanto ao objeto da averbação autorizada, que é o “ajuizamento da execução”, não podendo tal natureza de ação ser confundida com a que a antecedeu. É certo que quaisquer ações, a rigor, podem gerar futura execução, como afirmam Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery, citados por Jacomino.

Contudo, também é correto que, se o legislador pretendesse estender a prática do ato a elas, seria de se esperar que o dissesse expressamente, tornando dispensável a ginástica interpretativa que estamos, todos nós, fazendo.

Como não o fez, o registrador pode ter a percepção de que a intenção do legislador foi a de limitar o alcance da averbação criada, em virtude da circunstância de que, na ação preliminar, seja qual for sua natureza, o autor já conta com outros recursos para garantir seu direito e futura execução, como, por exemplo, o arresto ou a citação em ação real ou pessoal reipersecutória, cujos registros estão previstos no inciso I do artigo 167 da lei 6.015, de 1973.

Não vejo, pois, apesar da respeitável intenção de Sérgio Jacomino, como o registrador brasileiro, seja de que estado for, possa fundamentar-se no citado artigo 615-A para estender a prática do aludido ato a qualquer ação sem, pelo menos, que as corregedorias gerais autorizem.

Prosseguindo, quando afirmo que a averbação autorizada

não substitui as certidões dos distribuidores, assim o faço porque a lei 11.382 não revogou, nem implícita nem explicitamente, a lei 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo decreto 93.240, de 9 de setembro de 1986. Se o tivesse feito, isso seria motivo de regozijo, inclusive meu, porque teríamos dado um passo no caminho da desburocratização, como demos no caso da recente lei 11.441, de 2007.

A bem da verdade, entretanto, reconheci em meu artigo que a averbação discutida possibilita conhecimento imediato da existência da execução, para quem, eventual interessado em negociar imóvel do executado, solicita, como primeira providência, para exame da documentação, certidão da matrícula correspondente. Mas, também adiantei, com outras palavras, que a eficiência dessa averbação, para tal fim, é relativa porque o ato registral fica na dependência do interesse do exequente, nos termos do artigo 13 da lei 6.015, de 1973, com as ressalvas ali consignadas, sem que haja garantia de que requeira, em tempo hábil, sua realização.

Coincidentemente, Sérgio lembra, em seu artigo, que todos os atos enumerados no artigo 167 são obrigatórios, mas estamos cansados de saber que a obrigatoriedade vista somente se impõe se os interessados forem premidos pelas circunstâncias. Ora, assim ocorrendo, conclusão resultante é de que a inexistência da averbação do ajuizamento da execução na matrícula não significa que o imóvel inscrito se encontre livre dela.

Relativamente à presunção de fraude à execução na ocorrência de alienação ou oneração de bens após a averbação, prevista no parágrafo terceiro do mencionado artigo 615-A, reafirmo o que já disse, com apoio em inúmeros autores, inclusive Amílcar de Castro, citado pelo nosso ex-presidente, o que é reiterado por Sérgio quando afasta liminarmente a interpretação de que, o artigo 615-A, criador do ato registral discutido, não representa nova hipótese de fraude à execução. A presunção já é, portanto, gerada pela existência da execução, como dissemos, e a falta da averbação não tem força para inibir os efeitos dela.

A significação de ficar o exequente com o ônus da prova

de que eventual adquirente tinha conhecimento do litígio, na ausência da averbação, é outra coisa que cabe ao magistrado apreciar e não ao registrador. E aí entra a utilidade da apresentação das certidões dos distribuidores – todos eles, evidentemente –, que, na falta de outro meio mais eficiente e de menor custo, gera a certeza do conhecimento.

Passando a focalizar outra face da questão, é oportuno lembrar que o brasileiro, desde o mais humilde até o menos produtivo dos parlamentares, tem uma veia de legislador. É o que se infere do número de leis, decretos e medidas provisórias existentes. É, por sinal, tão elevado esse número, que os escritórios de advocacia mais aparelhados e os próprios órgãos do Judiciário são obrigados a manter arquivo muito bem organizado para estudo e aplicação do direito. Contrariamente, países de primeiro mundo dispõem de leis com séculos de existência. Isso não significa, evidentemente, que vamos parar de elaborar novas leis, ou deixar de aperfeiçoar as antigas. Todavia, nesse nobre mister, é imperioso que a redação seja clara e objetiva, para evitar interpretações contraditórias.

Encerrando, sei que Sérgio Jacomino é desbravador, avançado no tempo, almeja mais segurança para o registro imobiliário e sempre trabalhou para melhorar a qualidade dos serviços registrares, até com sacrifício de sua vida pessoal e familiar. Mas, às vezes, somente às vezes, esquece algo importante. Ele e eu conhecemos bem o doutor Ricardo Henry Marques Dip, um dos mais cultos magistrados que passaram pela Vara de Registros Públicos de São Paulo, Corregedoria Geral e Tribunal de Justiça, cujo parecer sobre o assunto em debate seria útil. Orador e escritor brilhante, evoluímos muito, nós registradores, com seus ensinamentos. Mas, para ler seus escritos era recomendável ter ao alcance das mãos um bom dicionário. Certa vez, em Porto Alegre, após a sua palestra, eu lhe disse: “Dr. Ricardo, às vezes, somente às vezes, o senhor esquece que nós, registradores, ouvintes ou leitores, somos simples mortais”.

* *Ulysses da Silva* é registrador aposentado e conselheiro do Irib.



Insegurança imobiliária

*Joaquim Falcão**

Como se compra um imóvel hoje em dia em um grande centro urbano? A resposta parece óbvia: por meio da escritura definitiva de compra e venda passada em cartório, diria o Código Civil. Certo? Não. Errado. Hoje em dia, e cada vez mais, o principal instrumento da transação imobiliária é a promessa de compra e venda. Como diz o professor Gustavo Kloh, da Escola de Direito da FGV do Rio de Janeiro, ensinar direito da propriedade imobiliária atualmente quase se resume a ensinar o contrato de promessa de compra e venda.

É cada vez menor o número de compradores e vendedores que estão aptos a passar a escritura definitiva. Sem falar que se usa cada vez mais outro tipo de instrumento jurídico: a procuração sucessiva. Ou seja, como o detentor do imóvel não tem escritura definitiva, mas apenas uma promessa, passa-se o imóvel ao terceiro comprador por meio de uma procuração. E assim sucessivamente. Um dia, que pode chegar ou não, num futuro incerto, quando toda a documentação estiver pronta, aí sim a promessa se transformará em escritura definitiva. Enquanto esse dia não chega, o título de propriedade de fato é a procuração. Mas por que isso tudo?

Por razão simples. Hoje, é fácil comprar um imóvel novo, mas é muito difícil vendê-lo amanhã. As exigências dos cartórios são exageradas. No Rio de Janeiro, o empresário Márcio Fortes estima que são necessárias pelo menos 17 certidões para passar uma escritura definitiva. Certidões referentes à pessoa do vendedor, comprovando que ele não é incapaz ou interditado; certidões sobre sua eventual vida pregressa judicial; certidões fiscais, e por aí vamos. A mais recente exigência é uma certidão do Ministério do Trabalho para provar que o vendedor não está respondendo a ações trabalhistas — mesmo sem nunca ter sido empregador em toda a vida.

Ultrapassada a barreira da documentação pessoal, vêm



as certidões que dizem respeito ao próprio imóvel, como as negativas de IPTU, de taxa de incêndio e de débitos com o condomínio. Quando tudo estiver pronto, o vendedor tem ainda que preencher formulário da Receita federal comunicando a venda.

Essas exigências provocam três conseqüências econômicas danosas a um país que quer e necessita muito desenvolver seu mercado imobiliário. Primeiro, a overdose documental estimula a depreciação do valor do imóvel. Vejam só. Se em alguma certidão consta que você está processando alguém por ter batido o carro, não somente terá que explicar ao futuro comprador os melindres do caso, como terá que lidar com o temor dele de que você perca a ação. Aí, é claro, o comprador embute um risco no preço, por mais improvável que seja a sua derrota no processo. O preço cai.

Segundo, dificulta-se a liquidez do imóvel. Quase o inviabiliza como reserva de valor, como investimento, como bem de mercado. Pois, para que o seja, é indispensável que a transação de compra e venda seja rápida e segura. A burocratização e a excessiva cautela legal dificultam. No fundo, trata-se de legislação paternalista. Pretende minimizar ao máximo os riscos do comprador diante de eventuais — presentes e futuros — credores do imóvel. Pretende também minimizar o risco de eventuais créditos do Estado, da Previdência e do fisco. Ser proprietário hoje em dia é ser *a priori* provável e inconfiável

devedor. Até que dezenas de certidões provem em contrário.

Finalmente, cria-se uma situação de insegurança jurídica. A promessa de compra e venda e as procurações sucessivas são *by-passes* que os advogados criam para sobreviver à legislação. E às práticas de um formalismo jurídico que paralisa o livre fluxo dos investimentos. Insegurança jurídica que gera insegurança imobiliária que cria o clima de insegurança econômica.

Por algum tempo, os defensores de menos Estado — alguns neoliberais radicais — pregaram a necessidade de desregulamentação do mercado. Não é o caso. Trata-se, sim, de regulamentar melhor, com mais eficiência e menos formalismo, a compra e venda de imóvel. E de não aproveitar esse momento para acertos de contas que devem ocorrer em outros lugares. Na justiça e na fiscalização, por exemplo. Assim como hoje é consenso que a iniciativa empreendedora dos brasileiros necessita de simplificação dos procedimentos para se abrir ou fechar uma empresa, começa a ser também consenso que, sem uma revisão das exigências para compra e venda de imóveis, o maior desenvolvimento do mercado imobiliário vai ser demorado e complicado.

*Joaquim Falcão é diretor da Escola de Direito da Fundação Getúlio Vargas, RJ, e membro do Conselho Nacional de Justiça. Artigo publicado no *Correio Brasiliense*, de 22/2/2007.



Ainda as certidões de feitos ajuizados

*Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza**

Mal ingressara no Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, e encaminhei um pequeno texto intitulado *A lei 7.433 e o registro de imóveis*¹ visando à seleção de trabalhos para o encontro de Recife, Pernambuco, no ano de 1999.

O tema, sempre polêmico, foi selecionado pelo doutor Sergio Jacomino, àquela época não mais que um mero conhecido meu. A apresentação no plenário suscitou acalorados debates, especialmente porque havia um grande número de participantes oriundos do estado de São Paulo, onde se convencionou a possibilidade da dispensa de certidões de feitos ajuizados na lavratura de atos notariais, se assim dispuserem os contratantes.

O episódio serviu para me convencer de que o Irib é espaço democrático, no qual se discutem idéias e livremente se

manifestam pensamentos, ainda que contrários à opinião dos que selecionam os textos. Instituto de estudos, alcança seus objetivos com maestria, uma vez referência nacional e mesmo internacional no estudo do direito registral. Inegável que a evolução do estudo do direito registral no país e a respeitabilidade das instituições de registro de imóveis passem pelo Irib.

Faço esta pequena introdução para dizer que, ainda hoje, passados quase oito anos daquela tarde em Recife, o tema da obrigatoriedade das certidões causa inquietações. O panorama não é mais o mesmo, mas o assunto está longe de ser pacificado, ao menos em escala nacional.

O doutor Sérgio Jacomino, não mais um mero conhecido, mas agora um amigo, em recente e substancioso texto – *Averbação premonitória, publicidade registral e distribuidores: a probatio diabolica e o santo remédio* (Boletim Eletrônico IRIB 2834, de 8/2/07. Vide p. 8) – aborda a questão.

Permito-me agora a mesma ousadia de 1999, quando ainda iniciante na atividade registral e notarial, voltei a agitar diante de experientes expectadores de todo o país tema que ainda hoje provoca tantas controvérsias. E que ousadia seria essa? Discordar do doutor Sérgio Jacomino, reconhecendo uma autoridade no direito registral e notarial,

¹ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza. Boletim Eletrônico IRIB 159, 9/1/2000.

ex-presidente do Irib, autor de importantes textos e o grande responsável pela divulgação de trabalhos de direito registral e notarial em diversos veículos do Irib (*Boletim Eletrônico IRIB*, *Boletim do IRIB em Revista*, *RDI*, publicações da Safe e publicações do próprio Instituto), dos quais é editor. Manifesto-me estimulado por ter sido citado no *BE* 2.834 e com a certeza de que verei meus argumentos expostos ao debate, pois o Irib sempre permitiu o confronto de idéias.

A segurança jurídica ainda passa pela exigência das certidões

Ainda que estejamos experimentando seguidas modificações legislativas desde 1999, que prestigiam o registro imobiliário e aumentam a segurança jurídica do tráfico imobiliário, penso que a segurança jurídica ainda passa pela exigência das certidões.

O registro imobiliário pátrio vem em crescente evolução, no que poderíamos chamar de itinerário para a fé pública registral. Temos um sistema cada vez mais seguro. Retroagindo a 1916, pelo Código Civil então elaborado, foi

adotado o princípio da inscrição – há registros com efeitos declaratórios, mas são exceções; o fôlio real foi incorporado pela lei 6.015/73, que manteve um indicador pessoal além do real, conferindo mais segurança; a lei 8.935/94, que regulamenta o artigo 236 da Constituição federal, dispendo sobre os serviços notariais e de registro, reconhece o registrador como profissional do direito dotado de fé pública – a qualificação dos títulos apresentados a registro, procedida por profissional do direito, não deve se limitar à forma do título, impondo-se a qualificação quanto ao fundo; o Estatuto da Cidade, lei 10.257/01, que regulamenta o artigo 182 da Constituição federal, e a lei 10.267/01, permitiram a instituição de uma política de desenvolvimento urbano, bem como a interconexão cadastro-registro e o georreferenciamento nos imóveis rurais; o Código Civil de 2002 inovou, outrossim, ao introduzir no parágrafo único do artigo 1.242 a usucapião ordinária com prazo reduzido, valorizando o registro imobiliário;² a valorização do registro foi ampliada com a inclusão pela lei 10.931/04 do parágrafo quinto ao artigo 214 da lei 6.015/73, que afasta a possibilidade de decretação de nulida-

² Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e inconstestadamente, com justo título e boa fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado, posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.



de do registro quando atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel; a possibilidade de retificação administrativa do registro, também nos termos da lei 10.931/04, com a alteração do artigo 213 da lei 6.015, que permite mais agilidade na conformação da realidade registral à realidade física, com evidentes benefícios para a segurança jurídica; a lei processual civil vem passando por sucessivas reformas nas quais se evidencia a relevância do registro (leis 8.953/94, 10.144/02 e 11.382/06) das quais a última promove o acréscimo do artigo 615-A ao Código de Processo Civil que, ao permitir a chamada averbação premonitória – relativa ao simples ajuizamento de execução – sinaliza para a concentração dos atos no registro imobiliário – e reacende o debate acerca das certidões de feitos ajuizados.

Como se vê, os tempos são outros. Novos e importantes dispositivos legais que se referem ao registro entraram em vigor desde 1999. Contudo, penso que argumentos expendidos em Recife, assim como no texto citado pelo doutor Sergio Jacomino no *Boletim Eletrônico IRIB, BE 2.791* mantêm-se hígidos.

Ponto nodal para análise da questão refere-se à boa-fé. O princípio foi reforçado pelo artigo 422 do Código Civil de 2002, sem correspondente dispositivo no Código revogado, que obriga os contratantes a guardar na conclusão e na execução do contrato o princípio da boa-fé, orientador da construção jurídica do novo Código.

Verifica-se, exemplificativamente, que está a salvo da ação pauliana o terceiro adquirente de boa-fé (art. 161); bem como que se preserva o registro em favor do mesmo (§5º, art. 214, lei 6.015).

Nos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis – (uma vez que é de sua essência a escritura pública – salvo disposições em contrário – o artigo 108 do Código Civil), a boa-fé objetiva dos contratantes será aferida pela diligência na obtenção das certidões. Agindo com a diligência

do bom pai de família, o terceiro adquirente terá reconhecida sua boa-fé objetiva.

Sílvio de Salvo Venosa³ destaca, ao cuidar da boa-fé objetiva, que “o intérprete parte de um padrão de conduta comum, do homem médio, naquele caso concreto, levando em consideração os aspectos sociais envolvidos. Desse modo, a boa-fé objetiva se traduz de forma mais perceptível como uma regra de conduta, um dever de agir de acordo com determinados padrões sociais estabelecidos e reconhecidos”.

A apuração da boa-fé objetiva em contratos cujo objeto são direitos reais sobre imóveis não se restringe à obtenção da certidão do registro imobiliário, mas passa por outras diligências. Embora se reconheça a evolução do sistema registral imobiliário brasileiro, ele ainda não se basta para a segurança jurídica do tráfico imobiliário.

Segurança decorre da atividade conjunta do notário e do registrador

Considerando que há duas fases na aquisição do direito real no direito brasileiro – uma obrigacional e outra real –, ao tabelião cabe o controle da legalidade pré-documental, que exige as certidões, e ao registrador, a qualificação do título, quanto à forma e ao fundo, decorrendo da atividade conjunta a segurança que se busca. O duplo controle, no nosso sistema, reforça a segurança jurídica de maneira incontestável.

Alguns pontos merecem destaque no debate.

a) O artigo 615-A está no livro II do Código de Processo Civil, Do Processo de Execução. A averbação premonitória acessará o registro imobiliário se se cuidar de processo de execução, devendo o registrador recusar a averbação se lhe for apresentada certidão referente a processos cautelares ou de conhecimento – que poderão alcançar o fólio real, como se verá adiante, mas não por certidão que enuncie a existência da ação, hipótese restrita às execuções.

Carlos Maximiliano⁴ ensina que “sofrem exegese estrita as disposições que impõem limites ao exercício normal dos direitos

3 VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil, teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. São Paulo: Atlas, 2.005.

4 MAXIMILIANO, Carlos. Hermenêutica e aplicação do direito. 17.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

sobre as coisas, quanto ao uso, como relativamente à alienação”. Com efeito, o dispositivo acrescentado pela lei 11.382/06 restringe o regular exercício dos poderes inerentes ao direito de propriedade, razão pela qual merece interpretação estrita.

As demais ações podem e devem ingressar no fôlio real e alcançar a publicidade registral⁵ o que, por conseqüência, vai conferir mais segurança jurídica ao tráfico imobiliário.

Entretanto, em tais hipóteses, necessário será provimento judicial para constituição de título admitido a registro – em sentido amplo. O registro da citação das ações reais ou pessoais reipersecutórias; das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis; a averbação das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados; ou mesmo as averbações com esteio no artigo 246 da lei 6.015/73, se cuidarem de ações judiciais, só ingressarão na tábua registral após manifestação do magistrado, o que é desnecessário para a distribuição da execução, e tão-somente da execução. Ocorre que, em se tratando de execução, já dispõe o exequente de título que consubstancia obrigação certa, líquida e exigível.

Não obstante se mostre viável o acesso ao registro de “todas as vicissitudes judiciais que os possam afetar – (os atos ou fatos jurídicos em relação a terceiros)”, no dizer do doutor Sérgio Jacomino, lamentavelmente a obrigatoriedade do registro prevista na lei 6.015/73 não impõe sanções para seu descumprimento, o que resulta dizer que a interpretação do sistema – notarial-registral – não permite concluir que o descumprimento importará em apurar a boa-fé objetiva exclusivamente pela obtenção da certidão do registro imobiliário. Apesar de decorrerem presunções da prática de atos referentes a feitos judiciais no registro imobiliário, não se nega ao interessado que não adotou a medida exercitar seus direitos com relação a terceiros estranhos ao processo, desde que produza a prova cabível. Ademais, casos há em que a ação pode refletir na segurança do tráfico imobiliário sem

que se insira em hipóteses de obrigatoriedade de registro (veremos mais à frente).

Apenas para ilustrar, anote-se o paradoxo que ocorre no estado de São Paulo. O doutor Sérgio Jacomino informa que “na esmagadora maioria das transações imobiliárias – ao menos na capital de São Paulo, cidade que representa perto de 15% do PIB nacional (SMF/2005) – as transações se fazem com a dispensa das certidões dos distribuidores, sob estrita responsabilidade dos contratantes”. A Corregedoria de Justiça do Estado de São Paulo admite a dispensa das certidões dos distribuidores, se assim desejarem os contratantes, mas a ordem judicial de indisponibilidade, que não conte “com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário” – determinada no exercício do poder geral de cautela do juiz – não alcança o fôlio real. As normas paulistas distinguem as comunicações administrativas de indisponibilidade com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário (é o caso dos artigos 36 a 38 da lei 6.024/74), que devem ser averbadas no livro 2, dos mandados judiciais que não contem com tal previsão, devendo ser prenotados no livro 1 – protocolo, e arquivados (itens 102.1 e 102.9 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo). Ora, a dispensa das certidões dos distribuidores deveria ocorrer dentro de contexto em que não houvesse obstáculos aos registros e averbações das decisões judiciais, permitindo que se concentrassem no registro todos os atos que pudessem nele ou nas pessoas nele interessadas refletir.

Em verdade, a ausência de regulamentação de normas legais relativas à atividade faz vicejar um cipoal de normas administrativas que, variando entre as unidades da federação, exige que as cautelas sejam maiores no que respeita ao tráfico imobiliário, ante a falta de uniformidade. Nesse aspecto, permito-me dizer que andou mal o legislador ao estabelecer no parágrafo quinto do artigo 615-A que “os tribunais poderão expedir instruções sobre o cumprimento

⁵ A publicidade registral, segundo Alvaro Delgado Scheelje (La publicidad jurídica registral en el Perú. Eficácia material y principios registrales. Revista crítica de derecho inmobiliario, año LXXV, n.650. Madrid, 1991), não é apenas um princípio, senão é “objeto mismo de la función registral, la razón de ser de todo registro público y la base sobre la cual se apoyan todos y cada uno de los principios registrales”.



deste artigo". Abre-se uma porta para regulamentações diversas, causando insegurança.

b) Muito se fala da impossibilidade de obtenção de inúmeras certidões, numa peregrinação onerosa e interminável. Não se pode negar que são diligências que oneram a transação, numa visão inicial, mas os bônus das diligências superam os ônus de modo também indiscutível. São medidas preventivas que impedirão seja o adquirente surpreendido e que permitirão comprovar, irrefutavelmente, sua boa-fé objetiva, a merecer toda a proteção da lei substantiva civil.

Efetivamente não se exigem certidões unicamente dos distribuidores cíveis estaduais, mas também dos juízos federais. Contudo, o que poderia parecer diligência extrema, inatingível, não o é. Apenas para exemplificar, as certidões da justiça federal podem ser obtidas gratuitamente via Internet;⁶ os serviços de registro de distribuição da capital do estado do Rio de Janeiro criaram uma central que permite aos interessados obterem de modo mais simples e célere as certidões referentes à justiça estadual.⁷

As certidões devem ser obtidas no local de situação do imóvel e no lugar de domicílio dos transmitentes, em razão das regras de competência territorial estabelecidas pela lei processual civil (art. 94 e 95).⁸ Aquele que o fizer terá agido com a diligência do homem médio, e a mais não estará obrigado. Incontestemente será sua boa-fé objetiva. A providência é absolutamente segura? Havemos que concordar que não, face à probabilidade de propositura de ação em outro foro. Entretanto, considerado o arcabouço legal vigente, é suficientemente segura e bastante para o reconhecimento da boa-fé objetiva. As transações imobiliárias que tiveram na fase obrigacional o exame da documentação pelo tabelião, nela incluídas as certidões dos distribuidores e do registro imobiliário, com

eficácia para ingressar no fôlio real, terão sido realizadas com a segurança necessária para os contratantes.

c) Por fim, abordemos a lei cuja exegese se discute, em última análise, a lei 7.433/85.

Dentre outros documentos, exige a lei enfocada a apresentação das certidões de feitos ajuizados (§2º, art. 1º) para a lavratura de atos notariais.

Parece claro que as certidões de feitos ajuizados devem ser expedidas pelos registros de distribuição cuja dispensa não fica a critério das partes. Cuida-se de norma cogente, de interesse público.

No texto antes mencionado,⁹ afirmei que a referida norma é de ordem pública, cogente. Miguel Reale¹⁰ leciona, ao tratar das regras jurídicas cogentes, que "quando certas regras amparam altos interesses de ordem pública, não é lícito às partes contratantes disporem de maneira diversa" (grifo nosso). Vale dizer, não podem os contratantes dispensar a apresentação das certidões de feitos ajuizados.

Carlos Maximiliano,¹¹ por seu turno, discorre que nas prescrições de ordem pública "o interesse da sociedade coletivamente considerada sobreleva a tudo, a tutela do mesmo constitui o fim principal do preceito obrigatório". Prossegue o autor para asseverar que dentre os domínios do direito privado há disposições de ordem pública, nas quais predomina o objetivo de tutelar o interesse geral, a ele subordinado o do indivíduo, entre as quais aquelas que visam "regular os bens na sua divisão e qualidade, ou a forma e a validade dos atos, e salvaguardar os interesses de terceiros". Indubitavelmente aqui se incluem as normas da lei 7.433.

A regulamentação da lei 7.433/85 pelo decreto 93.240/86 permitiu discussão quanto à interpretação relativa às certidões de feitos ajuizados. O referido decreto, pelo que pode

6 No sítio http://www.jfrj.gov.br/nsiapro/jfrj/certidao/emissao_cert.asp obtém-se as certidões da seção judiciária do Rio de Janeiro.

7 Central de certidões, que fica na rua Almirante Barroso, 90, 2º andar, Centro.

8 No estado do Rio de Janeiro, a Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, no parágrafo único do artigo 422, estatui que: certidão relativa à distribuição de feitos ajuizados será fornecida pelos cartórios das comarcas em que o titular do domínio ou direito real tenha domicílio, salvo se ele não coincidir com o local da situação do imóvel objeto da escritura, caso em que serão necessárias certidões dos cartórios distribuidores de ambas as comarcas.

9 SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza. Obra citada.

10 REALE, Miguel. Lições preliminares de direito. 9.ed. São Paulo: Saraiva, 1981.

11 MAXIMILIANO, Carlos. Obra citada.

ser atribuída a falha de redação, refere-se “a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo registro de imóveis competente (...)” (art. 1º, IV). Uma primeira leitura, açodada, ou uma interpretação apenas literal, podem levar à conclusão de se tratar de duas certidões, distintas, o que não faz sentido. A lei regulamentada refere-se à certidão de ônus reais, que deve enunciar eventual registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, com ingresso no registro imobiliário amparado no artigo 167, I, 21, da lei 6.015.

É inegável que o registro imobiliário vem sendo fortalecido

Em razão de uma interpretação sistemática, afirma-se com segurança que a certidão expedida pelo registro imobiliário para a lavratura dos atos notariais é única, de ônus reais – desde que haja registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, constará da certidão. As certidões de feitos ajuizados não se confundem com tal certidão e, como já afirmado, são expedidas pelos serviços de registro de distribuição. Devem ser apresentadas, portanto, as certidões de feitos ajuizados e a de ônus reais para a prática de atos notariais relativos a imóveis.

Frise-se, por exemplo, que uma ação de indenização – processo de conhecimento – passível de reduzir o réu à insolvência, durante o curso da qual poderá haver uma alienação ou oneração em fraude à execução (art. 593, II, CPC), não conta com previsão legal específica de acesso ao fólio real. Não se trata de ação real ou pessoal reipersecutória, bem como não diz respeito a execução. Poderá o interessado obter provimento judicial para levar a registro a existência da ação, considerando que o elenco das averbações é meramente exemplificativo, ou mesmo utilizar-se de cautelares – arresto, por exemplo –, mas não se aplica à hipótese qualquer obrigatoriedade. A existência da ação será enunciada pelo serviço de registro de distribuição e o autor se valerá da ineficácia da alienação ou oneração com relação a ele.

O tema comporta, verifica-se, discussões múltiplas. O texto do doutor Sérgio Jacomino analisa a matéria com

a competência que lhe é peculiar, trazendo importantes subsídios para o debate e afirmações que são incontestáveis: devem se concentrar “no registro imobiliário todas as circunstâncias, fatos e atos jurídicos que, relacionados com o bem, possam afetar terceiros”; a atração para os livros fundiários de tais circunstâncias, fatos e atos jurídicos “visa a tutelar a boa-fé, dar impulso ao comércio jurídico, diminuir custos transacionais e blindar o credor nas execuções contra a dissipação patrimonial que pode calhar no encaminhamento das demandas”. Não obstante, a segurança jurídica nas transações imobiliárias ainda depende de mecanismos estranhos ao registro de imóveis. É inegável que o registro imobiliário vem sendo fortalecido, é inegável também que caminhamos para uma nova conformação do sistema de publicidade registral imobiliária; por outro lado, é inegável que o percurso deva ser trilhado com prudência, de forma realista. Em 1976 entrou em vigor a lei 6.015/73, que criou a matrícula do imóvel, sua principal inovação. Decorridos mais de trinta anos de vigência da lei, encontramos com frequência enorme registros no chamado “livrão” (o livro 3 da legislação anterior, transcrição das transmissões), ainda não transpostos para o novo sistema. O paulatino aprimoramento do sistema registral pátrio não tem experimentado retrocessos, e certamente serão vencidas resistências ao reconhecimento da relevância do sistema registral imobiliário na conferência de total segurança jurídica ao tráfico imobiliário.

Anote-se, por fim, que não se trata de subalternação do registro ou mera praxe, mas de exigência legal de certidões de feitos ajuizados expedidas pelos serviços de registro de distribuição para a prática de atos notariais referentes a imóveis – assim como na contratação por instrumento particular, se autorizada –, necessárias dentro do contexto que ora se apresenta sem que se fira a lógica do sistema de publicidade registral imobiliária, tal como posto na atualidade.

É minha modesta contribuição para o debate.

*Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza é titular do segundo Ofício de Teresópolis, RJ.



Opacidade no registro: menor confiança, maior custo, créditos mais caros

*Fernando P. Méndez González**

Em minha opinião, quando uma norma é suscetível de interpretações divergentes, o critério prevalecente deve ser o da eficiência. A razão é simples: eficiência e justiça são o mesmo – ainda que essa afirmação possa causar certo desconforto entre juristas, que nutrem a suspeita de que assim perderiam importância e atribuições no âmbito da Justiça. O mesmo se pode dizer dos economistas – que unicamente pensam em termos de *eficiência*, o verdadeiro nervo da ciência econômica.

Para que se compreenda exatamente o que ficou sobre-dito, basta que nos fixemos no seguinte: em todos os países há injustiças, mas nos países subdesenvolvidos as injustiças são ainda maiores e muito mais numerosas.

Quando se tenta introduzir medidas que potencializem a eficiência sempre há resistências em razão da perda de privilégios injustificados de determinados grupos. Mais eficiência exige ausência de privilégios injustificados, vale dizer, mais justiça. A luta pela justiça é a luta pela eficiência e vice-versa. Por essa razão, em países mais desenvolvidos, embora exis-

tam injustiças, elas ocorrem muito menos e a economia é mais eficiente, o que permite mais bem-estar para todos.

No tráfico jurídico-econômico interagem várias instituições que, revestindo-se de distintas configurações, têm como característica comum estar destinadas a simplificar e agilizar as relações jurídicas – ou, em terminologia própria da economia institucional – a diminuir, na maior medida possível, os custos transacionais inerentes a qualquer operação de intercâmbio.

Quanto mais custos de transação sejam poupados, mais transações ocorrerão, e mais recursos serão canalizados para atividades produtivas.

Por essa razão, como dizia Ascarelli, “todo direito incerto é um direito ineficaz, elemento perturbador das relações jurídicas, sendo, portanto, benéficos os esforços tendentes a torná-lo certo e eficaz”. O registro é exatamente isso: uma instituição dirigida a facilitar as transações imobiliárias, conferindo certeza ao domínio. Isso permite converter a propriedade em um ativo econômico.

Portanto, não há a menor dúvida de que quanto maiores sejam os efeitos jurídicos das inscrições registrares e, em geral, o valor legal dos assentos registrares – vale dizer, quanto maior seja o seu valor probatório ante os tribunais relativamente à titularidade e aos ônus de um imóvel – em maior medida se facilitará a contratação, pois o registro fundamentará a confiança de que é possível a contratação entre estranhos (essa é a função do Estado) o que facilitará os intercâmbios, a especialização, o crescimento e o bem-estar.

Os registros de direitos são mais eficientes que os de documentos. Pois bem. Sempre insistimos em que a caracterização de um *registro de direitos* é justamente a de que possa proteger o adquirente de boa-fé, a título oneroso – ainda

que o direito do transmitente se resolva por causas que não constem do registro. Porém, essa regra só é possível porque existe uma outra, da qual não nos podemos olvidar: a presunção de que os direitos reais inscritos no registro *existem* e que *pertencem* a seu titular, na *forma* determinada pelo assento respectivo. A tal ponto que, realmente, o efeito da fé pública será uma mera consequência dessa regra. Essa regra – presunção da existência e titularidade do direito na forma determinada pelo registro – significa, idealmente, que nada que não conste do registro poderá afetar terceiros. Alterar essa regra significa dar benefícios a uns poucos em prejuízo de todos os demais membros da sociedade.

E isso é muito caro.

Não obstante, é inevitável que o Estado – especialmente a Fazenda Pública – irrogue a si certos privilégios que devem ser muito limitados, pois, do contrário, os demais credores elevarão as taxas de juros no mercado e se dificultará o desenvolvimento do crédito. E se o Estado goza desse privilégio legal para a cobrança de certos créditos fiscais, isso significa que os mesmos poderão afetar terceiros adquirentes *sem necessidade de que ninguém o certifique*.¹

Nos demais casos, as ações judiciais que versem sobre o imóvel não podem afetar terceiros adquirentes se não se inscrevem no registro a ocorrência de tais ações. Desse modo, o titular registral, sobre cujo imóvel pese uma demanda judicial, pode aliená-lo, embora esteja gravado com a averbação (ou registro) da demanda judicial. O adquirente saberá, no momento da aquisição, que seu direito estará dependente do desenlace da lide. Se a sentença for favorável ao demandante, perderá o seu direito; em caso contrário, o conservará. Todavia, se, pelo contrário, quando o terceiro venha a adquirir o bem imóvel e no registro não conste anotado

qualquer demanda judicial, ao adquirente, a título oneroso e de boa-fé, não se lhe oporão as ações judiciais eventualmente propostas em face do transmitente, pois haverá de valer a presunção de existência e a titularidade do direito na forma determinada pelo registro em decorrência do efeito da fé pública.

Naturalmente, não escapam dessa regra as ações judiciais por alienação em fraude contra credores ou à execução. Se o imóvel houver sido alienado, sem haver sido pago o imposto correspondente, a lei estabelece que o Estado, sem necessidade do registro, tem preferência para executar o imóvel em garantia do pagamento do imposto, por um prazo máximo, preferentemente a qualquer outro credor. A execução fiscal afetará terceiros – mesmo que não faça constar tal circunstância no Registro.² Nos demais casos, só afetarão terceiros se tais ações figurarem no registro com anterioridade da inscrição da aquisição.

A posição esposada por Ulysses da Silva (O registrador imobiliário em face da lei 11.382, vide p. 3) é claramente incompatível, a meu juízo, com as exigências mínimas de segurança e agilidade do tráfico jurídico. Nesse caso, irremediavelmente, acabaria sendo necessário contratar um seguro que cobrisse os riscos relativamente à existência eventual de ações judiciais não publicizadas pelo registro, já que o adquirente não estaria blindado em face delas.

Certamente, sua interpretação conduz a uma situação mais ineficiente e mais injusta, favorecendo-se a uns poucos – possíveis demandantes – em prejuízo de todos os demais. Em suma: menor confiança, maior custo, créditos mais caros.

*Fernando P. Méndez González é registrador em Barcelona, Espanha. O texto aqui publicado foi elaborado especialmente para o BE-Irib. Tradução: SJ.

1 No caso brasileiro, calha observar que a Lei de Execuções Fiscais (lei 6.830, de 1980) no seu artigo sétimo c.c. artigo 14 prevêem o registro da penhora decorrente de executivos fiscais, pese, embora, a regra do artigo 185 do CTN que estabelece a presunção de fraude para os casos de alienação ou oneração de bens ou rendas por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, “por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa”. O registro não é necessário para qualificar a fraude nesses casos. (NT).

2 Vide nota 1.



A averbação premonitória introduzida pela lei 11.382/2006

*Marcelo Augusto Santana de Melo**

A promulgação da lei 11.382, de 6 de dezembro de 2006, que mudou o Código de Processo Civil, trouxe relevantes alterações na sistemática da fraude de execução, muito provavelmente resolvendo de uma vez por todas esse problema crônico do nosso direito.

Com efeito, referida lei, dentre outras inovações e alterações, introduziu o artigo 615-A no Código de Processo Civil, *in verbis*.

“Art. 615-A. O exeqüente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto.

§ 1º. O exeqüente deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas, no prazo de 10 (dez) dias de sua concretização.

§ 2º. Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, será determinado o cancelamento das averbações de que trata este artigo relativas àqueles que não tenham sido penhorados.

§ 3º. Presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuada após a averbação (art. 593).

§ 4º. O exeqüente que promover averbação manifestamente indevida indenizará a parte contrária, nos termos do § 2º do art. 18 desta Lei, processando-se o incidente em autos apartados.

§ 5º. Os tribunais poderão expedir instruções sobre o cumprimento deste artigo.”

O artigo em comento permite ao credor de qualquer ação de execução, através de certidão da distribuição com identificação das partes e valor da causa, requerer ao registro de

imóveis respectivo a averbação premonitória¹ da existência da ação, servindo esta como prova inequívoca e automática de incidência de fraude de execução.

Natureza jurídica da averbação premonitória

A princípio, é preciso distinguir a natureza jurídica de referida averbação. Para nós trata-se de simples averbação que formaliza a publicidade-notícia, meramente declaratória, não constituindo, extinguindo ou modificando qualquer direito, possuindo duas finalidades claras, a primeira como alerta a futuros adquirentes de que referido imóvel poderá ser afetado ao pagamento de ação de execução; e a outra, conforme referimos, como prova de pleno direito de fraude de execução, em caso de transferência do imóvel.

Não obstante, o fato de tratar-se de publicidade-notícia não afasta os efeitos concretos que a averbação premonitória produz, ou seja, configura prova inequívoca de fraude de execução e, nesse aspecto, não de caráter real, acaba por constituir uma condição em eventual alienação do imóvel pelo devedor.

Parece-nos que o legislador brasileiro se inspirou na anotação preventiva do direito registrário espanhol, que, malgrado possua efeitos declaratórios, é utilizada para publicar alguns efeitos jurídicos e constituir obrigações.

Manuel Peña Bernaldo de Quirós conceitua anotações preventivas como “assentos de regime peculiar, de caráter provisório e com efeitos específicos, principalmente o de constituir, por si, uma garantia de efetividade contra terceiros

¹ Denominação utilizada por Sérgio Jacomino em breve comentário realizado no grupo de discussão virtual “outorgadelegacoes” e posteriormente publicado no Boletim Eletrônico IRIB 2834 (*Averbação premonitória, publicidade registral e distribuidores: a probatio diabolica e o santo remédio*, vide p. 8)

em favor de certos direitos que não podem ser inscritos”.²

O parágrafo segundo do artigo 615-A do Código de Processo Civil ratifica a averbação como transitória, informando que a averbação será cancelada quando da efetivação de penhora que garanta todo o valor da dívida, mas não é automática e depende de determinação judicial específica (mandado ou certidão) que contenha a informação de que da decisão que determinou o cancelamento não foi interposto recurso (artigos 250 item I e 259 da Lei de Registros Públicos).

É preciso ressaltar que a regra criada pelo artigo 593 do Código de Processo Civil que trata da fraude de execução não se alterou, apenas o momento de sua incidência foi aclarado, bem como o novel artigo 615-A aduz que “o exequente poderá” obter a certidão e proceder o averbamento respectivo e, em nenhum momento condiciona a declaração de fraude ao ato registrário. A ilação que podemos chegar é que a averbação premonitória é uma ferramenta ágil e cristalina para garantir o direito de credores, mas que não deixa de ser uma faculdade, muito embora as vantagens, facilidades e riscos sejam acentuados, o que não a fará cair no esquecimento.

Não optando o credor em proceder à averbação-notícia da propositura da ação de execução, incidirá a regra geral da fraude de execução com uma alteração substancial: se averbada a penhora independerá de prova a fraude; *não existindo averbação da penhora, o credor não poderá alegar a má-fé de terceiro adquirente porque sua boa-fé será presumida.*

Com efeito, não se procedendo à averbação da penhora, entendemos que a possibilidade de configuração de fraude de execução se esgota, já que os instrumentos à disposição do credor são suficientes para garantia de seu direito e o credor que deixar de proceder à averbação premonitória, posteriormente à penhora ou ao arresto, não poderá prejudicar terceiro comprador que adquiriu o imóvel confiando na informação registral, sem falar que a falta de diligência desrespeita o princípio da boa-fé objetiva, introduzido pelo

Código Civil de 2002 como veremos em capítulo próprio.

Ressalta-se o risco que correrá o credor que deixar de averbar a propositura da ação e o devedor transmitir seu patrimônio imobiliário entre a data da distribuição e efetiva citação, porque referido lapso de tempo não contará com a proteção processual, não incidindo a fraude de execução por falta de previsão legal, restando ao credor o moroso caminho de uma ação pauliana, tendo que provar o evento danoso e a intenção fraudulenta.

O documento idôneo para a averbação no registro de imóveis é a certidão expedida pelo poder Judiciário, contendo identificação das partes e valor da causa, mas outras informações acessórias serão úteis e até necessárias como o tipo de execução e qualificação das partes, entre outras. No entanto, seria também de grande utilidade e praticidade a aceitação da própria petição inicial que contenha a comprovação da distribuição pelo poder Judiciário, porque ela possuirá todas as informações necessárias e existentes da ação, facilitando a averbação e tornando o procedimento muito mais célere.

Tendo em vista o parágrafo quarto da lei 11.382/2006, que fixa a responsabilidade do credor por averbações indevidas, necessária a apresentação ao registro de imóveis de requerimento com firma reconhecida (§1º, art. 246, lei 6.015/73), autorizando os atos registrários e indicando as matrículas e transcrição de propriedade do devedor.

Por derradeiro, observa-se que a praticidade acabará por outorgar à averbação premonitória efeito semelhante à penhora, que então também deverá ser averbada (art. 659, §4º, CPC), pelo menos quanto à publicidade perante terceiros. Embora o imóvel não esteja afetado diretamente à satisfação do direito do credor, não podemos negar que a averbação produzirá um efeito quase coativo ao devedor o qual terá a notícia da execução na matrícula do seu imóvel, servindo como uma notificação registral para o pagamento da dívida.

² BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel Pena. *Derecho reales. Derecho Hipotecario*. 4.ed. Madri: Centro de Estudios Registrares, 2001, p. 653: “Son asientos de régimen registral peculiar, de carácter provisional y con efectos específicos, principalmente el de constituir, por sí, una garantía de efectividad contra terceros em favor de ciertos derechos que no pueden ser inscritos”.

Averbação premonitória: efeito automático e lógico é a desnecessidade de apresentação de certidões dos distribuidores cíveis e fiscais

Ressalte-se, ainda, que ao introduzir em nosso direito a averbação premonitória fixando e aclarando as hipóteses de fraude de execução, um efeito automático e lógico é a desnecessidade de apresentação de certidões dos distribuidores cíveis e fiscais prevista na lei 7.433/85 e decreto 93.240/86 para a lavratura de escritura pública, em razão do adquirente de boa-fé ser mantido na propriedade sem riscos, bem como o credor possuir instrumentos mais que suficientes para garantia de seu direito, o que também poderá ser aplicado para o registro de parcelamentos de solo e incorporação imobiliária, que também demandavam referidas certidões.

Questão interessante e que vem sendo debatida pelos operadores do direito é a extensão da averbação premonitória para as demais ações executivas, cognitivas e cautelares. Não temos dúvida de que qualquer ação que possa gerar a incidência de fraude de execução merece e deve ser objeto de averbação premonitória porque foi essa a intenção do legislador que buscou com a introdução dessa ferramenta conferir total segurança a credores e adquirentes de boa-fé, tudo isso visando fomentar o mercado imobiliário brasileiro, e outorgar segurança relativa ou parcial seria desnecessário e inócuo.

Com relação às ações de conhecimento também não há dúvidas sobre a possibilidade, com as alterações do Código de Processo Civil introduzidas pela lei 11.232, de 22 de dezembro de 2005, não há mais fase cognitiva e executiva, essa sistemática foi modificada, desde o aforamento da demanda até a satisfação da execução, o processo é único, não existindo mais um processo de execução de título judicial, daí a denominação, que vem sendo sugerida pela doutrina, de processo sincrético,

que contém fases cognitivas e executivas.

Não obstante, mesmo sem a alteração decorrente da lei 11.232/05, o Superior Tribunal de Justiça já entendia possível a configuração da fraude de execução em processos de conhecimento, *in verbis*.

“Processual civil. Fraude de execução. Depois do processo de conhecimento e antes da ação de execução. Pode incidir a regra contida no inciso II do art. 593 do Código de Processo Civil, ocorrendo a fraude contra a execução, após a citação para o processo de conhecimento, não sendo indispensável que já tenha se instaurado a ação de execução. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido (REsp n. 233152/MG – 10/03/2003).”³

O Código de Processual Civil é norma subsidiária quer das execuções fiscais, quer das ações trabalhistas, e a averbação premonitória poderá e deverá ser utilizada para satisfação daqueles créditos, gerando mais segurança para credores e devedores.

Entendemos que a averbação premonitória é o instrumento processual-registrário adequado para outorgar mais segurança ao mercado imobiliário que há anos vem sofrendo com a fraude de execução, também configura, sem dúvidas, a consagração do princípio da concentração⁴ no registro de imóveis.

Não se nega que a alteração foi drástica e será absorvida e interpretada pela doutrina e jurisprudência paulatinamente, mas as vantagens são extraordinárias já que confere segurança jurídica a credores e adquirentes de boa-fé, fomentando o mercado imobiliário e reduzindo os custos para a aquisição de imóveis, já que dispensa a apresentação de certidões pessoais.

** Marcelo Augusto Santana de Melo é diretor de Meio Ambiente do Irib e registrador imobiliário em Araçatuba, SP.*

³ No mesmo sentido, STJ: AgRg no AG 11981-RJ, RESP 97646-SP, RESP 234473-SP, RESP 113871-DF.

⁴ Nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas pode ficar indiferente à inscrição na matrícula. Além dos atos traslativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem acorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constitutivos (penhoras, arrestos, seqüestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida (João Pedro Lamana Paiva, *Revista de Direito Imobiliário* n. 49, julho a dezembro de 2000).

Com o Super Casa é fácil financiar¹ a sua casa.

O Crédito Imobiliário Santander tem as soluções que mais combinam com seu estilo de vida e com seu bolso: Parcelas Fixas ou Parcelas Atualizáveis.



- Possibilidade de compor renda com outra pessoa, sem comprovação de parentesco.

- Financiamento de até 80% do valor, incluindo as despesas com a compra do imóvel^{2,3}.

- Utilização do FGTS na compra de imóvel residencial de até R\$ 350 mil¹.

Leve sua casa para casa.

Simule seu financiamento:
www.santander.com.br

Ligue para a Superlinha – 4004 3535
(capitais e regiões metropolitanas)
0800 702 3535 (demais localidades).

Se preferir, procure uma de nossas agências.

 **Santander**
O VALOR DAS IDEIAS

O BANCO INTERNACIONAL COM MAIS AGÊNCIAS NO MUNDO

www.santander.com.br

150
ANOS



Processo e Registro:

desembargador **Décio Erpen** avalia as recentes mudanças no processo civil

No dia 31 de janeiro de 2007, fomos recebidos em Porto Alegre, no escritório do desembargador Décio Antônio Erpen, para uma proveitosa entrevista. O desembargador discorreu longamente sobre dois temas de sua especial predileção: processo e registro.

Grande jurista que é, desde muito cedo vem advertindo a comunidade jurídica nacional acerca da necessidade de se fazer uma reavaliação crítica do registro imobiliário pátrio, procurando demonstrar que desde sempre as virtudes da

instituição registral poderiam estar a serviço do processo. Escreveu inúmeros artigos, proferiu várias palestras, participou ativamente de debates – no âmbito do Irib e fora dele – sempre abordando temas atuais com grande conhecimento teórico e prático. Essa rara virtude, de aliar um conhecimento teórico, haurido de sua longa e profícua trajetória no Judiciário brasileiro ao conhecimento prático da dinâmica registral, permitiu-lhe consolidar-se como uma referência para todos nós, operadores do Direito.

Acompanhados do registrador paulistano e presidente da Arisp, Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo, Flauzilino Araújo dos Santos, escudados e ciceronizados pelo registrador João Pedro Lamana Paiva, gravamos a entrevista para publicá-la aqui com o desejo de que possa contribuir para o debate jurídico. (SJ)



BIR – Nas últimas reformas do processo civil, temos verificado uma valorização do registro como um importante instrumento de eficácia jurídica e efetividade do processo. Essas teses, o senhor vem defendendo há muito tempo. É conhecida sua posição a respeito da vocação do registro imobiliário de atrair todas as circunstâncias e vicissitudes que possam interferir no tráfego jurídico-imobiliário. Como o senhor avalia as recentes mudanças no processo civil?

Décio Erpen – Fico honrado e satisfeito ao verificar que avançamos. Fiz um estudo comparado com outros países, não se cuidando, pois, de criação minha. Apenas promovi aperfeiçoamentos e adaptações. O que se nota é que muitos juízes se apegam ao Código de Processo Civil, valorizando excessivamente tais normas, concluindo que a vida se encerra e esgota no processo. É como se o processo fosse um Alcorão, ou seja, o que não estivesse lá não vigeria para o mundo jurídico. Mas o juiz também tem compromisso com a vida. Quando estávamos preparando nosso colóquio, comecei a avaliar onde está o tendão de Aquiles do poder Judiciário, e isso ocorre em duas áreas críticas. São elas, a execução e a falência (e concordatas). E ninguém falou por aí que não são áreas de jurisdição, que são áreas de jurisdição administrativa. Algum incidente é que tem carga jurisdicional. Em muitos outros países esses temas

competem a outros órgãos, deixando, exclusivamente, a nobre área da jurisdição, aos magistrados. As execuções são extrajudiciais ou tocam a órgãos do poder Executivo e até mesmo a particulares. Nunca se cometeu tanta injustiça, tanta heresia, até hipocrisia, como no instituto da fraude à execução. Como o processo não era divulgado convenientemente, porque não se levavam ao registro os atos processuais para produção e efeitos *erga omnes*, punia-se o terceiro de boa-fé. Sempre se presumiu a má-fé. O maior número de nulidades que existia no processo era a não-intimação da parte em um ato processual. Pergunto: que publicidade é essa da distribuição? Hoje estava lendo seu artigo, Sérgio Jacomino (*Averbação premonitória, publicidade registral e distribuidores: a probatio diabolica e o santo remédio*, vide p. 8), onde você diz que há registradores que entendem que devem tirar certidões dos distribuidores... Ora, em assim sendo, por que um registro imobiliário?

Por que um registro imobiliário?

BIR – O senhor acha que não é necessário tirar essas certidões do distribuidor?

Décio Erpen – Então vamos fechar os cartórios de registro de imóveis! A não ser que a lei diga que as distribuições devem ser pesquisadas. Basta promover-se uma central de demandas,

cobrindo todo o país, e fechamos os registros imobiliários. Mas aí teremos de criar um registro central de demandas, porque as ações reais devem ser registradas no registro de imóveis da localização do imóvel. Mas e as ações pessoais, como, por exemplo, uma ação trabalhista? Temos de tirar certidões de todas as distribuições que foram mencionadas no seu artigo? Vamos diligenciar certidões da justiça comum federal, da justiça estadual, da justiça militar, da justiça eleitoral – porque o crime eleitoral pode gerar indenização –, da justiça militar federal, da estadual... Vamos passar dias tirando certidões? Não é isso que o sistema coloca. O sistema atribui ao exequente o dever de levar a informação ao registro imobiliário. Agora, com a nova redação, o sistema foi categórico. Se a distribuição gerasse o conhecimento, não era preciso levar ao registro de imóveis; isso seria dupla publicidade! Claro que, por cautela, pode-se tirar a certidão negativa, mas não é requisito obrigatório.

BIR – A lei, no artigo 615-A, refere-se especificamente ao artigo 593, que trata da fraude à execução. Até então, se entendia que a fraude à execução concorria com a litispendência e a redução do devedor à insolvência, e não se fazia qualquer referência ao registro imobiliário. Agora, com essa reforma, parece que a fraude à execução só ocorre se a



averbação for feita, caso contrário, há de se presumir a boa-fé do adquirente. O senhor entende que, com a nova lei, houve uma qualificação da fraude à execução?

Décio Erpen – Não mudou nada. Não vamos confundir a prova pré-constituída, que independe de posterior comprovação, com o ônus da prova do exequente que foi preterido no processo. O artigo 240 da Lei de Registros Públicos (6.015/73) diz que o registro da penhora presume a má-fé dos atos posteriores. O bem penhorado pode ser vendido sem problema nenhum, o que é crime de estelionato é vender bem empenhado ou apenhado. O problema é que o adquirente pode ter que suportar os efeitos da ineficácia da transação. Muitos processualistas não aceitavam o que estava na Lei de Registros Públicos. Se a penhora está registrada, com ou sem averbação premonitória, uma vez que ela não é obrigatória, a fraude está escancarada; se não estiver registrada a penhora, o exequente pode demandar em ação própria de fraude a credor, porém, terá o ônus da prova. Isso está na Lei dos Registros públicos e a jurisprudência do STJ assentou o tema, definitivamente.

BIR – *O entendimento que se fez tradicional sempre limitou a importância do registro da penhora. Defendia-se que a fraude à execução ocorria independentemente do registro. Onde o senhor identifica o problema?*

Décio Erpen – Em primeiro lugar, há



“Como o processo não era divulgado convenientemente, porque não se levavam ao registro os atos processuais para produção e efeitos erga omnes, punia-se o terceiro de boa-fé.”

uma excessiva valorização do processo. Segundo, a ira judicial; em parte, justificável. Por exemplo, o juiz do trabalho. Depois de cinco anos correndo um processo trabalhista se leva à execução e não se encontram mais bens. Tratando-se de uma empresa e não se encontrando mais bens, e o juiz se sente ofendido porque o processo foi violado, ele decretará a fraude à execução e punirá o terceiro adquirente de boa-fé. Isso porque as cautelares específicas do registro imobiliário acontecem somente na execução de ações reais, o registro das citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias. Não

figura em nenhum momento o protesto contra alienação dos bens que é, talvez, a única proteção cautelar que existe no processo de conhecimento, não há outro...

BIR – *Um arrolamento de bens, talvez...*

Décio Erpen – O arrolamento de bens funciona mais para a Fazenda Pública, mas também se pode fazer, só que, daí, é uma cautelar inominada. O juiz tem que ver o caso concreto para tomar uma medida. Por exemplo, a indisponibilidade de bens. Quando se trata de instituição financeira, a lei prevê a publicação no *Diário Oficial*, o que geraria a ficção do conhecimento, mas, particularmente, sou favorável que se registre na matrícula, em homenagem ao princípio da concentração. Assim, por desaviso do credor é que vinha essa ira judicial. Mas veja, se há registro da penhora, a fraude à execução pode ser declarada sumariamente no processo de execução e prossegue o processo. Cuida-se de declaração de ineficácia, e não de nulidade. A diferença entre um e outro instituto é fundamental. Caso contrário, é preciso esperar uma ação própria desconstitutiva daquele ato.

BIR – *Na averbação premonitória, tanto o devedor quanto o exequente estão sendo convidados a uma colaboração mais ativa com o processo, que deixa de ser uma atividade exclusivamente estatal. O que o senhor pensa a respeito?*

Décio Erpen – Em muitos países é o

exequente que deve tomar as providências acautelatórias, o impulso processual é da parte e não do juiz. Mas não existir abusos. Indago: o credor terá o direito e condições de indenizar? E os que litigam com AJG [assistência judiciária gratuita, NE]? Será que o dano, muitas vezes, não é irreparável? Não é isso que o legislador quer, ele quer, sim, assegurar a execução, o princípio da efetividade do processo, da Justiça.

BIR – De qualquer forma, o senhor considera que essa averbação, sendo municiada com uma certidão do distribuidor, já traz elementos suficientes para o terceiro adquirente avaliar o risco que ele correria?

Décio Erpen – Com certeza. Tenho aqui um livreto de 1995 em que a Corregedoria gaúcha instituiu, por provimento, uma figura chamada certidão acautelatória. Existe a certidão acautelatória do Código Civil e aquela certidão do registro imobiliário, com validade de 30 dias. Expedida aquela certidão, em cinco minutos pode entrar no registro um título contraditório e a certidão ficará no ar, viajando e vigendo por trinta dias. Quando houvesse um negócio jurídico a ser promovido, a parte requeria uma certidão da situação jurídica da coisa, com averbação na matrícula da razão da certidão. Averbar-se-ia que foi solicitada uma certidão postulando tal coisa para o fim específico qual, com validade de 30 dias. Se outra pessoa viesse a buscar uma nova certidão,

constataria a existência da primeira, e se acautelaria. Parece-me que essa providência é boa. Tenho um cliente que todos os dias pesquisa na Internet se deram entrada em alguma ação contra ele. Isso é bom porque muitos advogados diziam aos seus clientes que a ação já estava nas mãos do juiz, sem estar ajuizada. Hoje, o povo já descobriu o site do tribunal e ele próprio faz a pesquisa. Antigamente, havia um prazo de 24 horas depois que fosse citado para oferecer bens à penhora. Em parte, essa certidão acautelatória, e premonitória, vai auxiliar nesse problema. Hoje pode ser 20 dias, desde que tenha feito a reserva. Parece-me que esse instituto assegurou a jurisdição e vai surtir muito efeito, mas é claro que os abusos virão. Veja-se que na execução antiga havia o prazo de 24 horas para pagar ou oferecer bens à penhora, tempo suficiente para desviar bens móveis e numerários.

Averbação premonitória indica que o bem pode estar afetado a uma futura execução

BIR – A averbação premonitória não gera a prioridade dos títulos, mas gera uma indicação de que o bem pode estar afetado a uma futura execução.

Décio Erpen – É bom que se diga isso para esclarecer o caráter de tal medida, que não é ônus real. Penhora é uma medida processual asseguratória, é transitória. Não é direito real absolutamente, pode ser até anulada, mesmo porque o executado pode vencer a execução e ela

morre, fica prejudicada. Salvo na disputa de valores, na prelação, é possível que a primeira execução tenha preferência sobre outra. A nova diligência tem caráter processual, exclusivamente, e pode influir na prelação, mas dentro da disputa de anterioridade processual. Nunca da natureza do crédito.

BIR – A regra do Código de Processo Civil é a de que tem a preferência aquele que primeiro penhorar e não aquele que registrar. O registro, historicamente, teve uma função muito importante, desde o século XIX, na gradação dos direitos de garantia, na definição de prioridades. Por qual razão não se deslocaria o controle de prioridades dos créditos que estão sendo discutidos e penhorados para o registro imobiliário?

Décio Erpen – Esse instituto da prelação tem muitos inimigos. Por exemplo, muitos juízos do trabalho não aceitam, e a tendência dos tribunais é a de que os créditos trabalhistas não se submetem ao concurso de credores. A Fazenda Pública, tradicionalmente e por texto de lei, não se submete também. Na prática, os juízes têm feito isso pelo menos em falências e concordatas, porque são títulos jurídicos específicos. Mas essa disputa entre as penhoras nem sempre quer dizer que aquele que registrou a penhora em segundo lugar não foi aquinhoadado. A disputa dos créditos, insista-se, é por sua natureza. Dentro dos quirografários é que a anterioridade do processo executivo ou



da penhora poderá influir na anterioridade do pagamento. Na preferência, ele pode ter um crédito com vencimento posterior, pode ter pego um juiz não tão expedito ou um oficial de justiça não tão eficiente, o que fez desigualar as partes no plano processual. Mas isso é bom porque vai estimular as pessoas a registrarem as penhoras.

BIR – Há um novo dispositivo do CPC (art. 698) que diz “Não se efetuará a adjudicação ou alienação de bem do executado sem que da execução seja cientificado, por qualquer modo idôneo e com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução”. Havendo a alienação pela nova regra, e tendo o registrador a notícia de que houve uma penhora antecedente, o senhor acha que as penhoras anteriores ao registro da adjudicação serão canceladas, ou devem ser mantidas – mesmo porque podem, em virtude de nulidades que possam ser argüidas, ser canceladas?

Décio Erpen – Temos um provimento a respeito aqui no Rio Grande do Sul. Com a arrematação, expedida a carta, cancelam-se todos os atos antecedentes, posteriores e contraditórios. Não tenho a menor dúvida disso, senão, ninguém mais compraria bem em juízo. Eventuais prejudicados devem levar seus créditos no preço. É bom que se alerte que as piores aquisições ou alienações são

as judiciais. O Código de Normas da Consolidação Normativa diz que, arrematado o bem, expedida a carta, cancelam-se todas as outras penhoras e o dinheiro fica mantido para que o juízo decida de acordo com a prelação. Quero ver agora, com a figura que mudou a arrematação, se cancela tudo isso ou não. Vai dar muita celeuma.

BIR – Por isso que é importante uma definição clara das prioridades. Ou se cria um registro de prioridades para as concessões judiciais...

Décio Erpen – O Código menciona o problema das prelações, da preferência dos créditos. Aliás, foram essas preferências que arrebentaram com o instituto da hipoteca no Brasil, porque os créditos trabalhistas ficaram à frente dos créditos fiscais, e o credor hipotecário ficou esvaziado ficando à frente do quirografário, somente.

Não se pode premiar o exequente desidioso e punir terceiros de boa-fé

BIR – O senhor acredita que essas regras serão aplicáveis à execução trabalhista? Como o crédito trabalhista é “superprivilegiado” (Código Tributário Nacional, art. 186), a Justiça do Trabalho tem entendido que o procedimento executório das execuções trabalhistas segue o rito das execuções fiscais.

Décio Erpen – Quando se quer fazer um negócio jurídico, a lei prevê certidões negativas, não as prevê judiciais, ape-

nas as negativas da Fazenda Pública. Já dei aula para recém-nomeados juízes do trabalho dando essa mensagem de quem tem compromisso, também, com a vida, não só dos litigantes, mas de uma comunidade inteira. Não adianta fazer uma idolatria do processo e causar danos a terceiro. No Rio Grande do Sul, já estão começando a registrar as penhoras, com todas as dificuldades que se tem em relação aos emolumentos. Os juízes, aqui, têm prestigiado o registro e nosso TRT tem julgados em torno da fraude à execução, com pleno conhecimento da matéria. Não se pode premiar o exequente desidioso, que deixou de cumprir um dever legal e punir terceiros de boa-fé.

BIR – Por falar em emolumentos, em São Paulo o ato por averbação vai sair mais caro do que o registro, uma vez que a tabela paulista prevê desconto de 80% no registro da penhora.

Décio Erpen – Antigamente, havia um ato principal e, à margem disso, se permitia um ato acessório que dissesse respeito a alguma coisa, que seria a averbação. Hoje, como o sistema da matrícula é seqüencial, praticamente a averbação e o registro são de confecção similar. O grave é que sempre ficarão maculando a matrícula, que passa a ser uma folha corrida de tudo, mesmo do que foi sepultado.

BIR – O senhor propõe que tudo seja nominado de “inscrição”?

Décio Erpen – O princípio da inscrição abarca os dois, ou seja, o registro e a averbação. Substituiu a publicidade natural. A inscrição antiga, antes da Lei dos Registros Públicos, dizia respeito aos direitos reais sobre coisas alheias. Hoje o vocábulo *registro* abarca a antiga transcrição e a antiga inscrição, terminando com essa discussão acadêmica. Antigamente, quando havia transcrição, inscrição e averbação, os registradores transcreviam direitos da hipoteca, inscreviam essas transcrições e se anulavam muitos atos. Hoje isso já não acontece mais porque quase todos são bacharéis em Direito.

BIR – O problema todo está relacionado com o custo de um e de outro ato, muito embora haja a idéia do registrador George Takeda no sentido de que tudo se reduza à inscrição. Contudo, a tabela continuaria a ser aplicada como se existissem ainda a averbação e o registro, sem interferir com mecanismos de cobranças de emolumentos. Harmonizam-se os procedimentos rumo a uma padronização como o senhor propõe – tudo será inscrição...

Décio Erpen – Interessante.

BIR – Uma ordem judicial ilegal deve ser cumprida?

Décio Erpen – Se for descumprida pode dar processo e prisão. Se a ordem é ilegal, a prisão é injusta. Agora, não sei se devemos levar ao limite os termos da lei ou se devemos contemporizar.



“Essas preferências arrebentaram com o instituto da hipoteca no Brasil, porque os créditos trabalhistas ficaram à frente dos créditos fiscais, e o credor hipotecário...”

Isso é tema de debates em congressos, aquela velha história de que, quando o juiz manda registrar um determinado título judicial, mesmo se estiver faltando o preenchimento de alguma formalidade, se registra. Ou não se registra? Um registrador do interior se assusta, porque não quer brigar com o juiz temendo uma represália. Isso não acontece mais aqui e creio que em São Paulo também não. Sei de ordens de *habeas corpus* pondo a salvo registradores que se acautelavam. Passaram a ostentar *salvos-condutos*. Hoje, os magistrados já possuem boas noções de registros públicos. Se a prisão for ilegal, o magis-

trado pode ser responsabilizado por abuso de autoridade. Isso assusta...

BIR – Na nossa avaliação, a lei andou muito bem quando diz que o registro da penhora incumbe ao exeqüente e não ao juiz. Isso porque não se trata de resistência a uma ordem judicial, trata-se de um empecilho relacionado com defeitos formais do título. O que senhor acha?

Décio Erpen – Isso é o que eu quis dizer do impulso processual. Isso cria uma situação incômoda para o registrador porque o juiz manda registrar. Isso é ordem judicial, é jurisdição, ainda que seja por via administrativa.

BIR – O senhor considera que a dúvida em grau de recurso continua sendo um procedimento estritamente administrativo, ou há certo teor de jurisdicionalidade?

Décio Erpen – Não. A dúvida tem o caráter administrativo, jurisdição graciosa, como a chamam, tem uma carga de eficácia menor que o contencioso. Isso se dá mesmo que tenha havido um processo de dúvida e que se determine o registro e o tribunal confirme a determinação do registro. Nada obsta que um terceiro interessado entre com um contencioso e se decida contrariamente àquilo que foi decidido no processo de dúvida. A existência de um recurso ao tribunal não transmuda a natureza jurídica do pleito. Não tenho a menor dúvida, essa é a carga de eficácia da jurisdição



porque os critérios são outros. A própria lei faz essa ressalva... No processo de dúvida não são chamados todos os interessados, só há interessados e não partes. São Paulo está à nossa frente porque concentrou os recursos de apelação no Conselho Superior da Magistratura, e aqui são distribuídos para as câmaras. Mas a substância continua a mesma. Mesmo que o Tribunal de Justiça aprecie apelação em processo de dúvida, nada obsta que através de um processo contencioso, com a integração da lei seja proferida jurisdição de carga de eficácia contenciosa contrariamente do que foi decidido pelo Tribunal. Não há hierarquia, no particular.

BIR – O senhor acha que a concentração no Conselho Superior da Magistratura é positiva ou negativa? Porque, se por um lado há uma homogeneidade, uma maior estabilidade no entendimento, por outro lado, com a ocorrência de várias câmaras, existe indiretamente a valorização do juízo de qualificação registral, que não é exatamente vinculado. É uma atividade que se assemelha muito à atividade jurisdicional, na medida em que, aplicando a lei a um caso concreto, o registrador decide, imperando (ou não) o registro.

Décio Erpen – Isso é verdade, lá vige o princípio da autoridade. Como o Conselho da Magistratura tem no seu bojo o Corregedor-geral, normalmente ele é quem tem o poder normativo, fica mais fácil normatizar os temas. Mas,



“Ainda sou favorável à criação de um Conselho notarial e registral com poder normativo e algum poder fiscalizatório, o que só poderia acontecer por emenda constitucional.”

de outro lado, o sistema fica fechado. Ainda vejo, ouço, leio a expressão “servidores extrajudiciais”, ainda tem gente achando que os registradores são auxiliares da justiça. As pessoas ainda não compreenderam que o artigo 236 da Constituição tirou as notas e os registros da administração e agora são instituições do Estado. E onde está o princípio da autonomia registral?

BIR – Como o senhor avalia a Emenda Constitucional nº 45, que reatou, para o âmbito do Judiciário, as atividades notariais e registras – “órgãos notariais e registras”?

Décio Erpen – São órgãos. Não estranhei quando colocaram no Conselho Nacional de Justiça essas atividades como submetidos ao órgão. A Constituição pode declarar que o redondo é quadrado, mas, a rigor, não teria nada a ver. A autonomia de que tanto falamos, na prática, ainda não foi conquistada. Parece que há um desejo profundo de manter essa tradição hierárquica. Antigamente, quando o escrivão passava por alguma dificuldade, a primeira pessoa que ele procurava era o juiz: seu chefe, mas seu protetor também. Ou seja, ficavam sentimentos contraditórios.

BIR – O senhor acha que poderia se ensejar dentro do Judiciário a ideia de uma maior autonomia do registrador – como terá autonomia o juiz para decidir no âmbito de sua atividade –, integrando a galáxia judiciária? A atividade do registro seria uma especialização entre as funções típicas do Estado, ou seja, a função do Executivo é uma, a função do Legislativo é outra e a do Judiciário seria ainda outra. Ela se singularizaria pela jurisdição, a cargo do juiz de direito e dos juizes da paz social preventiva. Essa atividade típica do Estado estaria cometida a um profissional do direito chamado registrador ou notário?

Décio Erpen – Veja, o Ministério Público exerce jurisdição? Não, ele pleiteia, postula. O Ministério Público tem atribuições. Então, nada obsta que se crie essa atribuição. Em vários países, os recursos contra os registros são decididos por

um conselho. Já sustentei muito que o registro deferido é um ato de jurisdição graciosa. Já o ato notarial, o ato de escritura, é um ato de direito material. No Brasil, ainda não vi ninguém enfrentando bem esse tema, não no sentido de valorizar ou desvalorizar a atividade, mas a verdade é que ela se desprende. Não se pode colocar a hierarquia na faixa das atribuições. Mas como ainda ficou a fiscalização, os notários e registradores não querem voar alto de medo dessa fiscalização. No entanto, há um bom espaço para criatividade e novas conquistas da atividade. Os magistrados conhecem bem a área da restauração da ordem jurídica e podem contribuir muito para aprimorar os serviços notariais e registrais. Persuasivamente, claro. Ou na jurisdição.

BIR – *Como o senhor avalia o sistema registral brasileiro, com as diferenças que existem entre estados cuja atividade efetivamente está delegada e outros como, por exemplo, a Bahia, em que os cartórios são estatizados e onde são noticiados problemas muito graves?*

Décio Erpen – Lembro-me que em Maceió tinham estatizado alguns tabelionatos e estavam marcando escrituras para daqui a doze meses. Virou burocracia, virou delegacia de polícia, posto de saúde. É um horror o que acontece por lá. Mas, no nosso estado, com novos notários e registradores, me parece que se começou a repensar melhor alguns cacoetes que existiam.

Senti sangue novo aqui, São Paulo já deve estar no seu segundo ou terceiro concurso público [4º concurso, NE]. Com isso, teremos certo equilíbrio. E o Irib prestou inestimáveis serviços nesse sentido. A tendência mundial é contra a estatização: estão privatizando. Os serviços notariais e registrais não dão ônus ao poder público, antes, pelo contrário: ensejam rendas pela fiscalização indireta que fazem dos tributos.

BIR – *Uma questão sempre discutida é que o fato de haver uma corregedoria estadual disciplinando as atividades notariais e registrais tem acarretado uma assimetria nos serviços, ou seja, o que se registra no Rio Grande do Sul não se registra em São Paulo. Seria o caso de se criar uma corregedoria nacional no Conselho Nacional de Justiça, tendo em vista que a lei e a Constituição federal dizem que compete privativamente à União legislar sobre registros públicos?*

Décio Erpen – No ano de 1994, um gaúcho ficou sabendo que havia pessoas que viviam no exterior e que adotavam uma criança em Manaus, Alagoas, Bahia, e depois chegavam ao Rio Grande do Sul. Cada corregedoria era um departamento estanque. Foi criado o Colégio de Corregedores gerais. Começamos a padronizar. Primeiro, as adoções, um comunicando a outro para evitar as adoções. Depois, começamos a padronizar, quando possível, os procedimentos. Aí foram criados os juizados

especiais, de execuções penais. Se o corregedor vai lá e assume o compromisso de adotar em seu estado, ele é institucionalizado por poder normativo. A lei registral é uma. O Irib contribuiu decisivamente para uniformizar procedimentos, merecendo nosso respeito por tal e por outros motivos.

BIR – *O senhor acha que o Colégio de Corregedores se esvaziou em face do Conselho Nacional de Justiça?*

Décio Erpen – O CNJ é um órgão administrativo, ele integra o poder Judiciário. Se o juiz, na jurisdição decide de uma maneira, o CNJ não pode decidir de maneira diversa. Parece-me que se fosse atribuído a esse Conselho não só o poder disciplinar e fiscalizatório, mas o poder normativo, poderia ser muito criativo na área notarial e registral. Porém, veja, fere a autonomia registral. Um juiz do trabalho, um militar, um eleitoral teriam condições de expedir normas registrais, quando não é muito afeito a isso? Estarão disciplinando matérias específicas da Lei de Registros Públicos. Se é verdade que a União tem o poder de legislar sobre registros públicos, os órgãos dos registros são estaduais. Ainda sou favorável à criação de um Conselho notarial e registral com poder normativo e algum poder fiscalizatório, o que só poderia acontecer por emenda constitucional. Não vejo outro caminho, tendo em vista a colocação do CNJ, que é específico para a atividade notarial e registral.

Fraude de execução, publicidade registrária e terceiro adquirente: a lei 11.382/2006 é um novo marco nesta relação?

*Francisco Ventura de Toledo**

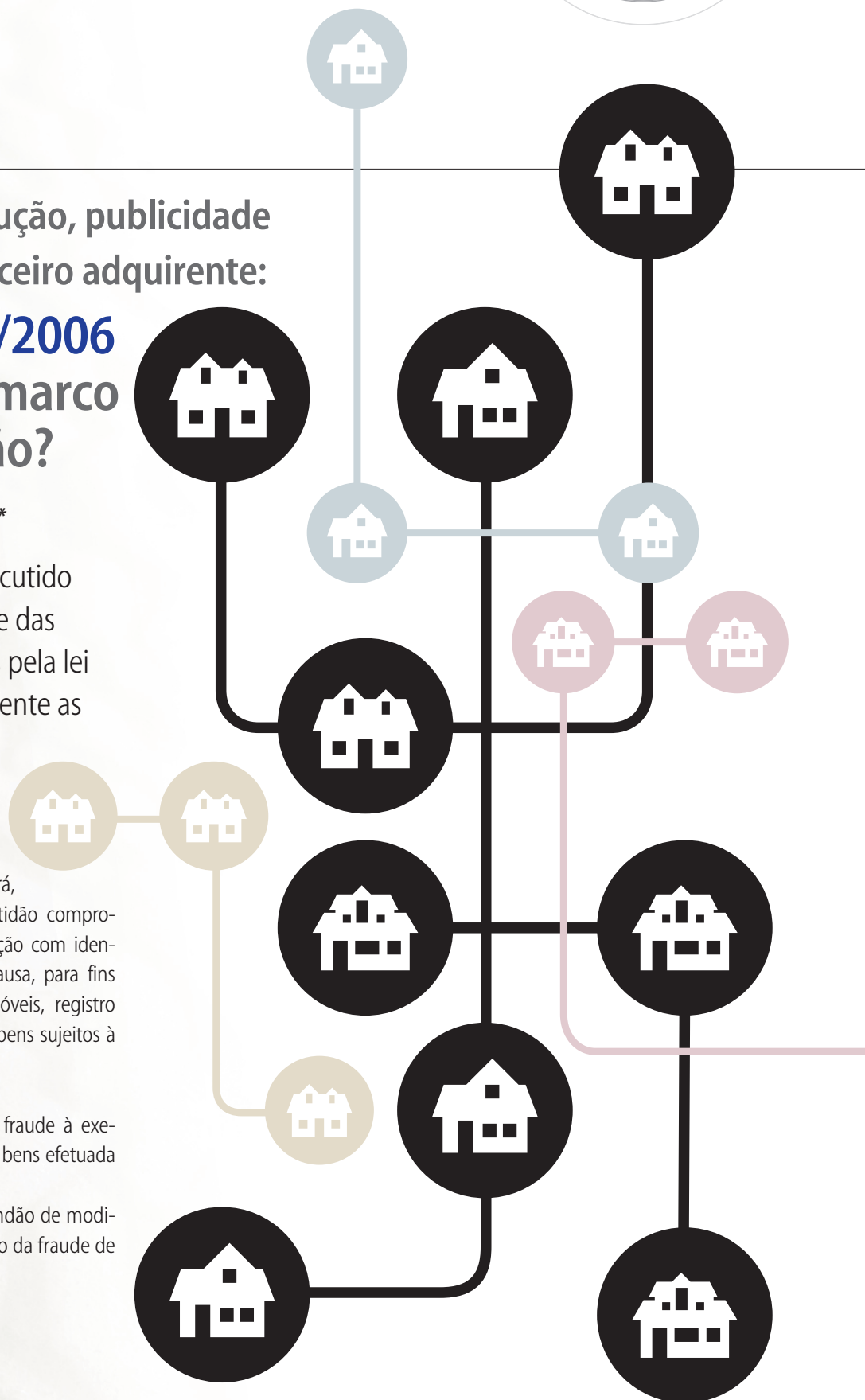
Muito se tem discutido sobre o alcance das modificações trazidas pela lei 11.382/06, especialmente as previstas no artigo 615-A e em seu parágrafo terceiro.

"Art 615-A. O exequente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto.

(...)

Parágrafo 3º. Presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuada após a averbação (art. 593)."

Teria tido referido artigo o condão de modificar o ônus probatório no instituto da fraude de



execução ou somente seria mais um instrumento a serviço do credor diligente?

Não tenho a pretensão de esgotar essa importante questão com este trabalho, mas trazer a lume algumas ponderações que podem ser úteis ao debate que vem se dando por intermédio deste boletim do Irib.

Também não irei me aprofundar na análise do instituto da fraude à execução, mas apenas abordar a situação do terceiro adquirente diante de uma aquisição que se tipifique como fraudulenta, nos termos do artigo 593 do CPC. E não entrarei em detalhes quanto a todos os cuidados os quais o adquirente tem de tomar para adquirir um imóvel.

No passado, prevalecia na doutrina e na jurisprudência, quase de forma unânime, que a presunção de fraude era *juris et de jure* em relação à alienação ou oneração de bens do devedor quando se perfizessem as seguintes condições: 1) fosse de bem sobre o qual estivesse pendente ação fundada em direito real; ou 2) existência de demanda (com citação válida) e; 3) insolvência do devedor. A má-fé do adquirente (ou subadquirente) era sempre presumida de forma absoluta, protegendo-se a efetividade do processo e a dignidade da Justiça.

Nos últimos anos, porém, a orientação jurisprudencial ditada pelo STJ passou a exigir como requisito para a configuração da fraude a demonstração de que o adquirente conhecia (ou devia conhecer) a ação que pudesse gerar a insolvência do devedor alienante. A presunção, que antes era absoluta a favor do credor, passou a ser relativa a favor do adquirente. Tal orientação, porém, ressalva que a averbação da ação ou o registro da penhora dispensa qualquer necessidade de prova, presumindo-se, nesses casos, a fraude de forma absoluta.

Estará, com esse entendimento, e com o advento do art. 615-A, parágrafo terceiro, o adquirente dispensado de pesquisar nos distribuidores forenses a existência de ações

movidas contra o alienante, bastando a consulta da situação do imóvel no registro de imóveis?

O culto registrador, Sérgio Jacomino, em entrevista ao jornalista Vinicius Konchinski, do jornal *Agora São Paulo*, publicada no *Boletim Eletrônico IRIB 2791*, afirmou que “com a lei 11.382, de 2006, reforçou-se a necessidade de concentração de todas essas informações que podem levar a risco na aquisição imobiliária no registro. Com uma simples certidão de propriedade, expedida pelo registro de imóveis, o candidato a proprietário de um imóvel poderá saber se o bem está livre e desembaraçado de ônus ou restrições e realizar, com segurança, o seu negócio”.

Valestan Milhomen da Costa, lembrando que a nova medida promove a concentração das informações no RGI, conclui que “ao mesmo tempo elide outras providências que antes eram necessárias para que o comprador tivesse conhecimento da solvência do vendedor de um imóvel, ou, ainda, para que o credor caracterizasse a fraude à execução” (A lei nº 11382/2006 e o registro de imóveis, *Boletim Eletrônico IRIB 2800*, de 16 de janeiro de 2007).

O registrador Marcelo Augusto Santana de Mello, corroborando os entendimentos acima mencionados, declarou que “na prática, quem for comprar um imóvel, bastará requerer a certidão da matrícula do imóvel no cartório de registro de imóveis respectivo para verificar se existe averbação da distribuição da ação de execução ou penhora, dispensando as demais certidões pessoais dos distribuidores cíveis e fiscais, o que diminuirá os custos e aumentará a segurança das aquisições” (Comprar imóvel ficou mais seguro, *Boletim Eletrônico IRIB 2811*, de 23 de janeiro de 2007. Vide p.21).

Reforma processual não trouxe grandes modificações para a fraude à execução

Ousando discordar do nosso ex-presidente e de referidos ilustres e estudiosos colegas, acredito que a reforma proces-



sual não tenha trazido grandes modificações nos aspectos relacionados à presunção na fraude à execução, de forma a simplificar as cautelas a serem tomadas nas aquisições imobiliárias. Se o referido parágrafo terceiro do artigo 615-A prevê que se presume em fraude à execução a alienação ou oneração após a averbação da certidão de ajuizamento da execução, muito anteriormente o artigo 240 da lei 6.015/73 já proclamava que o registro da penhora faz prova de fraude contra qualquer alienação ou oneração posterior.

A dificuldade também em se defender a dispensa da referida cautela investigatória com o advento da averbação “premonitória” está no fato de que, ao se prestigiar essa simplificação, sem qualquer garantia para a efetividade de eventual execução em andamento, estará se colocando o credor (mesmo que diligente) em uma posição injusta, quase incapaz de se proteger de algumas alienações fraudulentas, pelo simples fato de que nem todas as ações podem ser averbadas na matrícula do imóvel. E as inovações trazidas pela lei 11.382/06 não mudaram este panorama.

Sérgio Jacomino, em sentido contrário, entendeu que “não procede, pois, o argumento de que a averbação premonitória cingir-se-ia exclusivamente às hipóteses executivas – de molde a sugerir que as demais seriam apuradas pela informação nos distribuidores”, (Averbação premonitória, publicidade registral e distribuidores: a *probatio diabolica* e o santo remédio, vide p. 8).

Correto, a meu ver, o ponto de vista do culto colega Ulysses Silva.

“Analisados os dispositivos legais mencionados até este ponto, cumpre lembrar, inicialmente, ao registrador, que não é o ajuizamento de qualquer ação que poderá ser averbada. O artigo criado (615-A) refere-se apenas à notícia da execução da dívida oriunda de títulos executivos judiciais e

“Errou o legislador, a meu juízo, quando permitiu que a averbação das ações executivas pudesse ser feita após a sua mera distribuição...”



extrajudiciais, enumerados nos artigos 584 e 585.” (O registrador imobiliário em face da lei 11.382, de 2006, vide p. 3).

As ações de conhecimento, excetuando-se as reais ou pessoais reipersecutórias, ainda não possuem previsão legal de acesso ao fólio real, e, a meu ver, não sem motivo. O legislador brasileiro foi sábio ao limitar às ações executivas os novos atos averbáveis (art.615-A), pois estas já contam com títulos executivos, que são ou uma sentença judicial ou um título extrajudicial que traga a presunção legal da liquidez e da obrigação não cumprida. Seria temerário levar para as matrículas dos imóveis a notícia de ações de conhecimento que ainda não possuam algum pronunciamento judicial,

pois estaria se permitindo que quaisquer tipos de pedidos judiciais, por mais absurdos que fossem, passassem a possuir a força de inviabilizar diversos negócios imobiliários através de sua notícia estampada na matrícula do imóvel. Imaginem quantos abusos se poderão cometer em razão da publicidade enganosa que poderão gerar.

O registrador Ulysses Silva, quanto a este assunto, assim se manifestou.

“Prossequindo, a averbação questionada vem, certamente, atender aos reclamos dos defensores da tese de que a matrícula deve conter tudo que possa afetar o imóvel ou as pessoas nela interessadas, em consonância com o princípio da concentração. Há, contudo, de se observar cautela na aplicação desse princípio, sob pena de se inundar a matrícula com fatos supérfluos, para não dizer prejudiciais, com provável repercussão no mercado imobiliário, como, por exemplo, o ajuizamento de qualquer outra ação, como se aventou” (Ibidem).

Por outro lado, errou o legislador, a meu juízo, quando permitiu que a averbação das ações executivas pudesse ser feita após a sua mera distribuição, sem uma prévia autorização judicial. Mesmo prevendo uma possível sanção

ao exequente que aja abusivamente, por averbar em mais imóveis do que o necessário a notícia de sua execução, há riscos de excessos. Entendo que em alguns casos, amparado por eventual isenção legal de taxas, e por desconhecimento do alcance de sua responsabilidade ou até pela inexistência de bens próprios que posteriormente possam garantir um eventual ressarcimento, o exequente poderá se exceder no número de averbações e prejudicar negócios imobiliários que o executado estaria almejando efetivar, criando embaraços muitas vezes motivados por mero espírito de emulação.

Não é aconselhável ao adquirente de bem imóvel dispensar-se da cautela de investigar a situação do alienante

Sérgio Jacomino trouxe também ao debate a orientação atual do STJ quanto à questão do ônus probatório nos casos de fraude à execução.

“Trata-se de um fenômeno bastante conhecido dos registradores: a inoponibilidade. Os fatos sujeitos a registro e não registrados são inoponíveis a terceiros.”

“Essa tendência vem ganhando robustez nos tribunais superiores. A jurisprudência do STJ tem afastado o reconhecimento de fraude à execução nos casos em que a alienação do bem do executado a terceiro de boa-fé tenha se dado anteriormente ao registro da penhora do imóvel (...)” (Ibidem).

Essa questão é polêmica e não se circunscreve ao âmbito registrário, mas entendo que, mesmo com as inovações jurisprudenciais, doutrinárias e legislativas que se apresentaram nos últimos anos, não é aconselhável ou razoável ao adquirente de bem imóvel, de forma tranqüila e amparado na melhor interpretação legal, dispensar-se da cautela de investigar a situação do alienante perante os distribuidores forenses, bem como de tomar todas as outras cautelas investigatórias recomendadas. Aos que querem interpretar de uma forma mais literal o sentido dado pela nova orientação jurisprudencial do STJ sobre esse tema, é necessário lembrá-los de que a questão não é pacífica, existindo vários autores

que clamam por cautelas ao se analisar essa nova orientação, o que em muito tem contribuído para que se tente chegar a uma situação conciliadora entre os interesses do credor (que se confunde com o da efetividade do processo) e os do terceiro adquirente.

Yussef Said Cahali, analisando essa nova orientação jurisprudencial, assim se posiciona.

“Não identificamos fundamentação convincente (se é que existe), para a afirmação, no caso, de uma pretensa presunção de boa-fé ou inocência em favor do adquirente que terá deixado de tomar, quando do negócio, as cautelas elementares devidas, beneficiando-o de sua própria omissão ou desídia” (*Fraude contra credores*, 2.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 683).

José Eli Salamacha, comentando a opção jurisprudencial adotada pelo STJ, separa as situações em que, não havendo qualquer averbação da ação ou registro da penhora, a presunção ora deve beneficiar o credor, ora o adquirente.

“Haverá presunção relativa em benefício do credor, podendo ser declarada de imediato a fraude à execução, se a demanda tramitar (1) na mesma comarca em que se localizar o bem alienado ou onerado a terceiro, ou (2) na mesma comarca em que se localizar o imóvel penhorado, ou (3) no domicílio do alienante. Essa presunção cai por terra se o adquirente provar o contrário através dos embargos de terceiro.”

E complementa esse ponto de vista.

“Carlos Augusto de Assis reforça esse entendimento, afirmando que, por força da lei 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo decreto federal 93.240, de 9/9/1986, o qual dispõe acerca dos requisitos para lavratura de escrituras públicas, “há orientação prevendo e extração de certidões de feitos ajuizados para a aquisição de bens imóveis”, além de existir consagrada praxe neste sentido” (*Fraude à execução – direitos do credor e do adquirente de boa-fé*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 180, 4, 5).

O grande especialista em direito imobiliário, Narciso Orlandi Neto, em sua obra *Retificação do registro de imóveis*,



após didática e convincente linha de argumentação, assim conclui.

“*Data Venia*, a boa-fé ou má-fé do adquirente não depende do registro da penhora. Como afirmar-se de boa-fé o adquirente, ainda que, ao tempo da aquisição, a penhora não estivesse registrada, diante dos claros termos do inciso II do art. 593 do Código de Processo Civil? E qual a utilidade da Lei nº 7433, que exige, nos atos notariais relativos a imóveis, a apresentação de certidão de feitos ajuizados? Pode o adquirente posterior à penhora estar em melhor situação que o adquirente anterior ao aparelhamento da execução, mas igualmente desidioso?”

“A necessidade de registro de penhora não modificou o instituto da fraude de execução que, repete-se, visa à proteção do credor e não do adquirente desidioso. O registro da penhora não é constitutivo. É mais um meio de publicidade do processo que se acrescenta a seu próprio registro, para dar mais uma chance ao adquirente de evitar o negócio que fatalmente será considerado fraudulento” (2.ed. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999, p. 218).

Belmiro Pedro Welter fortalece ainda mais esse entendimento.

“*Secundo*, ao credor cabe, pendente demanda, proceder ao registro de algum ato processual, sob pena de responder por sua incúria, porque o Direito não socorre quem dorme, ou, nas palavras do Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, ‘entre o exequente descuidado, e já diziam os romanos que *jus non succurrit dormientibus*, e o terceiro de boa-fé que não adquiriu diretamente do executado (*uma vez que aí o descuido seria seu* – o grifo não é do autor), a toda evidência que o direito deve amparar o segundo, pois, como salientou Von Tuhr, a boa-fé é o elemento subjetivo que informa, estrutura e vivifica todas as relações” (rel. do acórdão da 1ª turma do TJMG, quando ainda desembargador, de 2/9/81, transcrito na RT 560/200)”. (*Fraude de execução*, 4.ed. Síntese, p. 94-5).

Gilberto Gomes Bruschi assim se manifestou, reforçando esses entendimentos.

“Ao ser ajuizada a ação pelo terceiro adquirente, após ter sido decretada a fraude de execução, figurando do pólo passivo o exequente, dificilmente não será deduzida em juízo a ausência de boa-fé, ou pelo menos a falta de cautela, por parte do adquirente, posto que era perfeitamente possível que ele tivesse plena ciência da demanda pendente contra o alienante, o que fará com que os embargos sejam julgados improcedentes, sendo, portanto, mantida a fraude de execução, tornando dita alienação ineficaz” (*Processo de execução – temas polêmicos e atuais*, Gilberto Gomes Bruschi (coord.), São Paulo: RCS, 2005, p.16-3).

Ronaldo Brêtas C. Dias também não discrepa desse entendimento.

“A questão relativa ao ônus da prova, como está considerada naqueles escritos, uma vez mais, não merece nossa modesta adesão. Impossível desconhecer-se a publicidade do processo, gerada pelo seu registro (Código de Processo Civil, arts.251 e 263), na hipótese de venda de bem penhorado, ainda não registrada a penhora. Ora, diante da publicidade do processo, o adquirente de qualquer imóvel tem de acautelar-se, obtendo certidões forenses, além das certidões imobiliárias, que lhe permitam verificar a existência de processos, envolvendo o vendedor, nos quais possa haver constrição judicial sobre o imóvel objeto do negócio entabulado. Aliás, já o dissemos anteriormente, a apresentação das referidas certidões, no ato da lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel, é obrigatória (prescrições da Lei nº 7433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93140/86). Logo, se o sistema prevê a ineficácia do ato de alienação do bem penhorado, tem o terceiro adquirente o ônus de ajuizar embargos de terceiro e provar que, mesmo obtendo as certidões forenses, não lhe era possível tomar conhecimento da existência da penhora ainda não registrada e gravando o imóvel negociado (*Fraude no processo civil*. 3.ed. Belo Horizonte: Del Rey, p. 141).

Evaristo Aragão e Maria Lúcia L. C de Medeiros, no trabalho intitulado *A fraude de execução e o terceiro adquirente*,

apresentaram as seguintes conclusões.

“O problema é que o registro da citação em assento imobiliário só tem cabimento para imóveis de algum modo envolvidos em ação de cunho real. Caso contrário, não há como exigir do credor a cautela, de previamente providenciar o registro da ação em todos os bens do devedor de que eventualmente tenha ciência.”

E mais adiante.

“Essas diligências mínimas, em nosso sentir, são a execução pelo adquirente, de certidões dos cartórios de registro imobiliário, distribuidor do fórum e de protestos de títulos, todas da comarca da situação do bem. Trata-se de procedimento extremamente simples, adequado e coerente com a dinâmica e o perfil dos negócios atuais, sobretudo em se tratando de imóveis e bens de valor expressivo” (*Processo de execução* (Série Processo de execução e assuntos afins), v.2. Sérgio Shimura e Teresa Arruda Alvim Wambler (coord.). São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p. 356-8).

É importante informar que outros autores ainda mais cautelosos entendem que essas e outras pesquisas pelo adquirente devem se pautar por toda a cadeia filiatória de proprietários, com todas as investigações e análises de riscos possíveis, incluindo as dos títulos aquisitivos, até o ponto em que sua aquisição não possa mais ser alcançada por uma eventual declaração de fraude ou de anulação.

Alterações legislativas precisam ser mais amplas, claras e peremptórias

Sérgio Jacomino afirma ainda que “o que gostaria de ver debatido pela doutrina, especialmente a registrária, é o seguinte: em que medida a qualificação do artigo 593, pelos termos do disposto no artigo 615-A, parágrafo terceiro, não redundará, simplesmente, no decaimento da automática presunção da fraude à execução para acomodar-se o fenô-

“Imaginar que o adquirente deva fazer apenas pesquisas nos distribuidores de protestos (...) me parece algo pouco razoável.”



meno numa nova situação de fraude contra credores quando não consumada a averbação premonitória?” (Ibidem).

Mesmo que se entenda que com a referida alteração legislativa ocorreu um “decaimento da automática presunção da fraude à execução para acomodar-se o fenômeno numa nova situação de fraude contra credores quando não consumada a averbação premonitória”, é preciso se estabelecer qual seria essa nova situação de fraude contra credores.

Marcelo Augusto Santana de Melo, em novo trabalho, alegou que “ressalte-se que o risco que correrá o credor que deixar de averbar a propositura da ação e o devedor transmitir o seu patrimônio imobiliário entre a data

da distribuição e efetiva citação, porque referido lapso de tempo não contará com a proteção processual, não incidindo a fraude de execução por falta de previsão legal, restando ao credor o moroso caminho de uma ação pauliana, tendo que provar o evento danoso e a intenção fraudulenta (A averbação premonitória introduzida pela lei 11.382/2006. *Boletim Eletrônico do IRIB* 2865, de 9 de março de 2007. Vide p. 34).

A fraude contra credores do direito material exige para o seu reconhecimento ação própria (pauliana ou revocatória). Para se evitar a declaração de fraude contra credores, é exigido que o adquirente tenha alguns cuidados, pois, se a insolvência do devedor for notória ou houver motivos para ser conhecida do outro contratante, a fraude estará configurada (art.159, Código Civil). Fazer pesquisas nos distribuidores de protestos é uma praxe já consagrada para se evitar essa declaração, pois títulos protestados podem, conforme o caso, caracterizar a notoriedade da insolvência do alienante, pela qual o adquirente deveria ter conhecimento, se cauteloso. Imaginar que o adquirente deva fazer apenas pesquisas nos distribuidores de protestos e não nos distribuidores forenses para aquilatar a situação do alienante me parece algo pouco razoável. Aliás, Sílvio de Salvo Venosa cita expressamente, entre



as hipóteses em que a doutrina e a jurisprudência vêm fixando como caracterizadores da notoriedade da insolvência, "(...) o elevado número de ações de cobrança (...)" (*Direito Civil, parte geral*. 3.ed. São Paulo: Atlas, p. 496). Ou seja, mesmo que seja apenas para se proteger de eventual declaração de fraude contra credores em ação pauliana, ao adquirente é fundamental consultar os distribuidores forenses.

É claro que o legislador poderá até alterar o instituto de fraude de execução, de modo que a sua caracterização só possa ocorrer quando efetivamente houver qualquer notícia de ação ou execução contra o alienante, averbada ou registrada no registro de imóveis, privilegiando dessa forma a concentração dos atos judiciais no fôlio real. Mas, para que estas mudanças efetivamente ocorram, antes são necessárias alterações legislativas mais amplas, claras e peremptórias, que inclusive abarquem mudanças no artigo 593 do CPC e na Lei de Escrituras Públicas. Tais alterações, porém, poderiam prejudicar a efetividade do processo, que então passaria a depender integralmente da diligência do credor, bem como teriam que permitir que ações de conhecimento, mesmo antes de qualquer decisão judicial, possam ser averbadas, possibilitando abusos e sobrearregando as matrículas dos imóveis. Nesses casos, muitas vezes haveria um verdadeiro prejuízo ao tráfico de imóveis.

E qual seria o caminho mais correto a se buscar? Para responder a essa questão acho que primeiramente deveríamos analisar a atual situação dos distribuidores forenses, análise essa que deve abranger, é lógico, os tribunais federais, trabalhistas, estaduais, e, em algumas hipóteses, os eleitorais e militares, quanto ao fornecimento de certidões de feitos ajuizados.

O próprio registrador Sérgio Jacomino descreve a evolução por que estão passando os distribuidores.

"Enfim, não se nega a importância do distribuidor – que agora teve seu valor realçado pela própria lei 11.382, de 2006. Em São

"Para que essas mudanças efetivamente ocorram, antes são necessárias alterações legislativas mais amplas, claras e



Paulo, por exemplo, a pesquisa acerca da existência de ações contra eventual transmitente pode ser feita pela Internet" (Ponto crítico – processo e registro – a forma além do conteúdo. *Boletim do IRIB* 2834, de 8 de fevereiro de 2007. Vide p.8).

O estudioso colega, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, em recente trabalho sobre o tema aqui tratado, comentou também sobre a situação dos distribuidores cariocas e da Justiça federal:

"Efetivamente não se exigem certidões unicamente dos distribuidores cíveis estaduais, mas também dos juízos federais. Contudo, o que poderia parecer diligência extrema, inatingível, não o é. Apenas para exemplificar, as certidões da Justiça federal podem ser obtidas gratuitamente via internet; os serviços de registro de

distribuição da capital do Estado do Rio de Janeiro criaram uma central permitindo aos interessados obter de modo mais simples e célere as certidões referentes à justiça estadual" (Ainda as certidões de feitos ajuizados. *Boletim Eletrônico do IRIB* 2851, de 24 de fevereiro de 2007. Vide p. 26).

A modernização por que estão passando os tribunais brasileiros na área de informática pode vir a permitir que, em breve, os interessados em adquirir um imóvel possam consultar *on-line*, em tempo real, a um custo zero ou razoável, qual é a situação do alienante perante os distribuidores judiciais, de forma que, sendo essa busca negativa quanto ao pólo passivo de ações ou execuções existentes, a aquisição possa se operar. Em isso ocorrendo, mudanças no nosso sistema legal, para a dispensa dessas consultas, serão talvez inoportunas, pois essas investigações terão deixado de ser burocráticas.

Os credores, para se garantir, devem averbar as suas ações que contem com previsão legal de acesso ao registro, mesmo porque, de acordo com diversos entendimentos, isso pode ser fundamental para a segurança de seus direitos. Estando averbadas as ações ou registradas as constrições judiciais, a presunção é absoluta em caso de alienação fraudulenta.

Enfim, qual a opção a se seguir então?

Estando a maioria dos distribuidores forenses, repartições fiscais, cartórios de protestos e outros importantes órgãos de informação aparelhada ou quase inteiramente aparelhada para fornecer as informações necessárias pela Internet, gratuitamente ou a um custo razoável, não seria precipitado dizer que o sistema legal deva abrir mão dessas fontes preciosas de informações para concentrá-las exclusivamente no registro de imóveis, único local onde precisariam os adquirentes proceder às suas pesquisas?

Estaremos proporcionando mais *eficiência* ao tráfico imobiliário ao trazer, como defendem alguns ilustres registradores, todas as formas de ações, incluindo as de conhecimento sem qualquer pronunciamento judicial, ao registro de imóveis? Haveria praticidade em obrigar os credores a promover este monumental deslocamento, de todas as ações em andamento, incontinenti ou no pequeno espaço de tempo de uma eventual *vacatio legis*, para que com isso ocorra a liberação da consulta aos distribuidores pelos adquirentes, como desejam alguns, se a publicidade dessas ações, ao que tudo indica, em breve estarão integralmente disponíveis na Internet? E o custo e a burocracia para posteriormente se proceder aos cancelamentos das averbações efetivadas, com a necessidade da expedição de mandados que muitas vezes terão de ser extraídos de autos há muito tempo arquivados? Quem é de cartório sabe o que é isso.

Qualquer uma das opções aqui discutidas sempre gerará custos e alguma burocracia. O importante é avaliar, no momento atual e dentro da realidade de nosso país, qual das opções aqui discutidas é a mais eficiente e menos onerosa. Anteriormente mantive grande simpatia pela tese que defendia uma mudança legislativa para a aplicação dos princípios registrários da concentração e da inoponibilidade, mas penso que tais ideais hoje devam ser rediscutidos, caso seja real a modernização pela qual estejam passando os distribuidores forenses. Penso que, em se confirmando essa evolução, devemos manter a nossa sistemática tradicional,

cujas averbações e registros de alguns tipos de ações andam de mãos dadas com as consultas forenses e com as outras investigações de praxe, tais como, verificações de certidões de protestos, conjunta da SRF e da PGFN, do INSS, do registro de imóveis, fiscais sobre o imóvel, condominiais, e, se for o caso, outras verificações mais. Sendo essas consultas e investigações possíveis de serem feitas de modo célere e pouco oneroso, devem prevalecer no sistema atual.

Possibilitar as averbações de todas as ações de conhecimento de cunho condenatório (que, acredito, sejam quase todas, pois sempre haverá o risco da sucumbência), como requisito para declaração de eventual fraude, poderá ser uma difícil tarefa aos credores. Além disso, esses credores, mesmo que venham a ser autorizados por lei a proceder essas averbações, muitas vezes preferirão aguardar o resultado de um primeiro pronunciamento judicial antes de proceder a uma averbação registrária, pois, no caso de improcedência de seu pedido, poderão ter de arcar com novas indenizações, além da condenação em custas e honorários. A averbação da notícia da ação no fólio real sempre será considerada de maior prejuízo para o proprietário demandado do que apenas a simples propositura da ação sem esse complemento.

Acredito que nosso atual modelo, com a modernização pela qual aparentemente estão passando os referidos órgãos de consulta, agrega segurança e eficiência, atendendo tanto ao comércio imobiliário quanto à efetividade da Justiça. E, caso alguma alteração legislativa venha a ser proposta, deve-se levar em consideração a realidade brasileira, as nossas experiências e, principalmente, o amplo debate dentro das instituições envolvidas, tal qual este que está sendo promovido nesta revista.

Espero que com estas idéias possa ter contribuído para o enriquecimento das discussões.

* *Francisco Ventura de Toledo* é o 17º oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.



Publicidade das demandas judiciais: o **registro imobiliário** é o sinal próprio e adequado

Entrevista com o professor
Ovídio Baptista da Silva
sobre as reformas do
Código de Processo
Civil, especialmente a
lei 11.382/06, que tem
profundas repercussões no
registro imobiliário

No dia 31 de janeiro de 2007, visitamos o professor doutor Ovídio A. Baptista da Silva, reconhecido processualista brasileiro, autor de inúmeros livros, artigos e contribuições doutrinárias verdadeiramente essenciais na área do processo civil. Fomos gentilmente recebidos em seu escritório, na cidade de Porto Alegre, onde nos concedeu a entrevista que publicamos aqui.

Acompanhados do presidente da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, doutor Flauzilino Araújo dos Santos, e pelo anfitrião, doutor João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib/RS, focalizamos o tema da efetividade do processo pela via do registro. (SJ)

BIR – O CPC acaba de ser alterado novamente com o advento da lei 11.382, de 2006. Como o senhor avalia todas essas reformas?

Ovídio Baptista – Inicialmente, devo fazer algumas considerações de ordem geral para que tenham a exata compreensão da minha posição. Estou perplexo com esse processo de reforma. Tenho hoje, talvez, uma visão um pouco heterodoxa a respeito da lei. Quando uma lei é promulgada, não passa de uma proposta, não passa de um projeto, ou de um esqueleto que será, depois, fornido pela jurisprudência. Digo sempre

aos meus alunos que a lei, quando promulgada, é um ser que nasceu, assim como nasce uma criança, com a mente limpa. Depois, a doutrina e a jurisprudência dar-lhe-ão substância. No Brasil, dizemos “eis aqui o texto da lei, vamos aplicá-lo”. Mas o texto é uma expressão pobre da norma. Portanto, tenho a cautela de não tratar de lei nova.

BIR – Tenho conversado com juízes, advogados, registradores e todos parecem perplexos, aguardando uma sinalização para a aplicação concreta da norma, que, aliás, já está em vigor.

Foram publicados três livros sobre a última reforma...

Ovídio Baptista – Quando se inicia a tramitação do projeto, muitos já escrevem um livro sobre a matéria. Eu não faço esse tipo de análise, porque são livros que não vão ficar. Tenho uma concepção distinta. Um dos fenômenos que me impressiona no percurso da nossa atividade forense é a redução da importância da doutrina e o aumento extraordinário da jurisprudência. Na época em que me formei, meu professor, que era um velho desembargador e lecionava Direito Civil, desprezava a





jurisprudência. Hoje, não se escreve mais nada sem a jurisprudência...

Os registros desempenham valiosa função preventiva

BIR – O senhor acha que houve uma excessiva valorização do processo?

Ovídio Baptista O pior da nossa experiência não é a excessiva valorização do processo, mas a excessiva valorização de um processo irresponsável, de processos cujas decisões não são fundamentadas. Esse é o nosso grande problema. Por vários motivos, até mesmo pela formação dos nossos magistrados e pelas condições absurdas em que trabalham, acabam transferindo para seus assessores a redação do acórdão e a coleta da jurisprudência, às vezes copiada e colada do computador, enfim...

BIR – O senhor acha que a prevenção extrajudicial de litígios pela atuação dos notários e registradores seria uma solução, algo a ser incentivado?

Ovídio Baptista – Sem dúvida. Há mais de 50 anos, Tullio Ascarelli, um dos maiores comercialistas italianos, com estreitos vínculos com o Brasil, referindo-se aos advogados, dissera que o futuro da profissão seria a consultoria jurídica, e que, de um modo geral, as pessoas e as empresas deveriam investir em boas assessorias buscando evitar o litígio. O volume da litigiosidade, no Brasil, tornou-se dramático. Não temos formação cultural e universitária para a conciliação e muito menos para tratar



“Temos de nos convencer de que, efetivamente, o registro imobiliário seria o sinal próprio e adequado para a efetiva publicidade das demandas judiciais.”

preventivamente dos possíveis conflitos jurídicos. Nesse sentido, os registros desempenham uma valiosa função preventiva.

BIR – Em relação às reformas, o senhor acha que a excessiva tutela que existia para o devedor se desloca hoje para o credor exequente?

Ovídio Baptista – Eu diria que, provavelmente, essa terá sido uma perspectiva ou uma tendência dos legisladores da reforma.

BIR – O senhor diria que é uma reforma de cariz liberal, então?

Ovídio Baptista – Não. Ao contrário, o liberal é alguém satisfeito com o mundo em que vive. Não deseja transformações. Para o liberal, o Estado apenas deve dar as “regras do jogo”. A proteção do réu é o que mais agrada ao liberalismo, porque protegê-lo é manter o *statu quo*. Proteger o autor, porém, é tutelar alguém que, ainda que minimamente, quer mudança no *statu quo*. Toda ação judicial tem um cariz transformador da realidade. Nosso sistema é estruturalmente desequilibrado em favor do réu, por isso substancialmente conservador. Devemos isso ao Direito romano-cristão da Idade Média.

BIR – O artigo 615-A diz que o exequente poderá tomar algumas providências e fazer a averbação premonitória. Antes, todas essas iniciativas partiam do juízo. Parece ter havido um chamamento das partes para que prestem uma colaboração com a jurisdição e, com isso, se prestigiou a posição do credor e da garantia...

Ovídio Baptista – Pois é. Essa é uma questão interessante. Falei em liberalismo, mas as nossas raízes medievais, ainda próximas da herança dos povos germânicos, davam prioridade ao credor. O sistema supunha, então, ao contrário do nosso, que o autor teria a seu favor a presunção de que o direito o protegia. Caberia ao réu desfazer essa presunção. O processo germânico medieval começava pela execução. Melhor, a execução era privada, quando quem buscava tutela do poder Judiciário era o réu, que sofrera a

execução. Se procurarmos investigar as estatísticas forenses, veremos que cerca de 70% das ações acabam reconhecidas como procedentes. Mesmo assim, o sistema inverteu o princípio medieval. Partimos do pressuposto de que todos os autores não têm razão, até prova em contrário. O processo é concebido para privilegiar o réu. Ele pode discutir, discutir e discutir, sem nada pagar. O réu não indeniza o autor pela demora judicial, se vencido. A mora judicial protege-o a custo zero, contra, aliás, o que preconizara Chiovenda.

O RI seria o sinal próprio e adequado para a efetiva publicidade das demandas judiciais

BIR – *O senhor acha que o registro poderia jogar um papel importante na definição e graduação das penhoras, seja em relação à qualidade dos créditos, seja quanto à precedência?*

Ovídio Baptista – Acho que sim. Parece-me que aí está implicado o seguinte: independentemente dos fatores culturais que inspiram o sistema, se dizia, concretamente, que a publicidade proporcionada pelo processo já era suficiente. Por que se levantaria mais essa exigência do registro da penhora quando a publicidade já teria ocorrido no bojo do processo? Isso já não tem mais razão de ser. Atualmente, há muita complexidade no processo, pode-se até falar das múltiplas espécies de jurisdição trabalhista, de jurisdição comum, arresto penal, etc.

Temos de nos convencer de que, efetivamente, o registro imobiliário seria o sinal próprio e adequado para a efetiva publicidade das demandas judiciais.

BIR – *Houve um avanço, um retrocesso, e agora, parece ter havido um novo avanço com a reforma da reforma da reforma...*

Ovídio Baptista – Isso é muito comum na nossa maneira de pensar. É a velocidade das mudanças. Na minha terra, a penhora feita no fórum não carecia de maior publicidade, não era necessário registrá-la para o seu conhecimento. Hoje, contudo, nas megalópoles, principalmente em cidades como São Paulo, vemos que não se pode mais confiar na publicidade gerada pelo processo e nem exigir que a pessoa vá de cartório em cartório peregrinando por informações nos distribuidores.

BIR – *Há alguma diferença essencial entre a publicidade processual e a publicidade registral?*

Ovídio Baptista – Não. A publicidade, teoricamente, é produzida já no processo, tanto que podemos ir ao fórum e tirar uma certidão, todo mundo tem acesso. Essa publicidade é de caráter formal – tanto quanto a publicidade registral. Todavia, a publicidade do registro, pela averbação da penhora, gera um efeito de presunção importante. Parece que, hoje, a publicidade formal mais competente, e talvez a única confiável, é essa: a do registro imobiliário.

BIR – *Tendo em vista a especialização da Justiça, é grande a possibilidade de uma ação ser proposta em qualquer comarca do país. Não existe uma central de gravames.*

Ovídio Baptista – Não existe e, a meu juízo, não seria possível e nem confiável. Seria mais um estorvo burocrático e centralizador.

BIR – *A lei 10.382, de 2006, criou uma figura muito interessante no artigo 615-A – a averbação premonitória. Pela lei, presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuadas após a averbação (ou o registro da penhora). O credor pode averbar para dar conhecimento a terceiros dos atos processuais e da própria demanda. Averbou, a aquisição presume-se de má-fé, portanto, é ineficaz em relação à execução. Se o credor não providenciar a averbação, a aquisição presume-se de boa-fé?*

Ovídio Baptista – Entendo que o espírito da lei seja esse. Não só o espírito da lei, mas as circunstâncias concretas da nossa experiência judiciária. Não podemos presumir de má-fé uma aquisição contra a qual existe uma penhora que não foi registrada. Teríamos de regressar àquela idéia de que caberia ao adquirente fazer sua pesquisa de cartório em cartório. Entendo que sim, tenho até sustentado isso em processos, às vezes com sucesso, outras vezes não. No início da nossa experiência brasileira de fraude à execução, ela era presumida tão-só com a propositura de uma ação de execu-



ção. Agora, no Código de Processo Civil de 1973, também pode ser considerada fraude à execução a alienação feita no processo de conhecimento.

BIR – *Em 1924, o primeiro regulamento de registro de imóveis previu a inscrição da penhora, arresto e seqüestro como objeto do registro, e também previu a inscrição de citação em ações reais ou pessoais reipersecutórias. A alienação do imóvel feita no curso da demanda, que poderia ensejar fraude à execução, esses fatos, mesmo no processo de conhecimento e na execução, já eram sujeitos ao registro...*

Ovídio Baptista – Na ação real, o objeto preciso é aquele bem determinado, por exemplo, numa execução hipotecária, numa ação real ou reipersecutória. Aí, sim, parece que o ato de alienação implica fraude à execução.

A superioridade da publicidade registral

BIR – *Mas, e se o terceiro adquirente não tiver conhecimento da ação? A Lei de Registros Públicos diz que a citação dessas ações é objeto de registro e o artigo 189 diz que esses registros são obrigatórios. Ora, obrigatoriedade redundante em inoponibilidade, ou seja, aquilo que deveria estar no registro e não está não pode ser oposto ao terceiro adquirente que efetivamente registrou sua aquisição.*

Ovídio Baptista – Isso me parece que faz parte daquilo que falamos sobre as regras de ineficácia determinadas pela

própria evolução histórica da publicidade judicial rumo à registral. Hoje, o que ocorre no foro judicial já não pode ser perfeitamente conhecido. Por outro lado, a publicidade do processo se tornou extremamente precária; isso vai determinar precisamente que o sistema eleja um dispositivo que marque essa publicidade com mais segurança e fácil acesso por parte daquele que pretende negociar. Estamos falando da superioridade da publicidade registral.

BIR – *A reforma do Código também trouxe, desde a lei 10.444, a expressão: “o registro da penhora é feito para a presunção absoluta de seu conhecimento por terceiros”. Estamos insistindo muito na inversão dessa afirmação legal, derivando o sentido contrário, ou seja, se o registro gera presunção de conhecimento por terceiros, o não-registro gera a presunção de boa-fé do terceiro. Desse modo, o registro da penhora passa a ser um instrumento importante de eficácia do próprio processo judicial. Gostaria que o senhor comentasse um pouco a respeito disso.*

Ovídio Baptista – Chegou a haver a transformação em lei desse princípio, com a lei 8.953, de 1994. Essa forma de publicidade da penhora, através do registro imobiliário, é uma contingência determinada pelas circunstâncias sociais e econômicas atuais. Temos de caminhar nesse sentido, sob pena de criarmos uma falta de segurança dos adquirentes, até mesmo nos casos de

adjucações e arrematações. Concordo plenamente. Isso está no próprio espírito da reforma, pois fortalece a idéia da boa-fé do adquirente. Mas é claro que não seria próprio que a estabelecêssemos como regra absoluta. É um processo que demanda investigação da má-fé caso a caso. A boa-fé se presume, mas não é absoluta.

BIR – *Logicamente se desloca a discussão para o âmbito probatório. Não se realizando a averbação e o terceiro adquiriu, presume-se a aquisição de boa-fé.*

Ovídio Baptista – Uma presunção de boa-fé que poderá cair com prova em sentido contrário.

BIR – *Anteriormente não era necessária essa prova; a simples aquisição no curso da litispendência presumia a fraude. A boa-fé deve ser a regra e não a exceção. Presumia-se que toda a alienação era de má-fé, e agora isso se inverteu.*

Ovídio Baptista – Sim. É por isso que sempre digo que nossa Justiça é morosa por várias razões, mas principalmente porque se presume que todos os autores estão mentindo até que provem em contrário. Ir à Justiça não é agradável, a pessoa quando vai tem um bom motivo.

BIR – *O artigo 615-A introduziu o parágrafo terceiro que dispõe que se presume em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuada após a*

averbação (art. 593). Parte da doutrina considera que se criou uma nova hipótese de fraude, além das três previstas. Na minha modesta opinião, entendo que esse dispositivo qualifica o caput do artigo 593 e se irradia para seus incisos, ou seja, será fraude à execução se for feita a alienação após a averbação em todas aquelas hipóteses. Se fora para criar mais uma hipótese, seria mais lógico que se criasse um inciso e não uma referência ao caput do artigo.

Ovídio Baptista Sua interpretação é perfeitamente aceitável.

BIR – O senhor entende que a regra é auto-aplicável?

Ovídio Baptista – Sem dúvida. Nas lacunas da lei é que se poderia imaginar uma competência dos tribunais para expedir a execução, mas isso não impede a ação do cartório.

BIR – A outra novidade é que, o parágrafo quarto do artigo 659, diz que “a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exeqüente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 652, § 4º), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, a respectiva averbação no ofício imobiliário, mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente de mandado judicial”. Temos insistido muito, e não estamos tendo sucesso, em sustentar que esse encargo não é do juízo, é do exeqüente.



“Essa forma de publicidade da penhora, através do registro imobiliário, é uma contingência determinada pelas circunstâncias sociais e econômicas atuais.”

O que ocorre é que o juiz determina a penhora diretamente ao cartório e, se houver qualquer intercorrência e o cartório se negar a cumprir a ordem, vêm aquelas determinações draconianas. É o exeqüente que deverá registrar a penhora, porque o interesse é dele. O senhor tem alguma consideração a fazer a respeito dessa lei?

Ovídio Baptista – Confesso que ainda estou com uma visão muito parcial da lei. O que me parece, e estendo isso para todo o movimento reformista que já tem doze anos, é que as reformas visam a estimular a agilização da Justiça; é um movimento que busca quebrar o excesso

de burocratização de nosso dispositivo judiciário. Diria que, na execução, houve uma tentativa de equilibrar a posição do credor e do devedor, com o conseqüente enfraquecimento da função estritamente executiva. Quanto, propriamente, à pergunta, concordo em que as providências devam ser encargos do credor, não do juiz.

BIR – O senhor poderia dar uma declaração sobre a importância do registro, enfocando essas reformas que vêm acontecendo há doze anos?

Ovídio Baptista – Entendo que a importância do registro, não só da penhora, mas de outros atos processuais, decorre de uma circunstância que eu diria sociológica, histórica, e provavelmente política, que tem envolvido e determinado a nossa situação atual, visando à segurança do negócio jurídico, tendo em vista a complexidade da vida judiciária, uma avalanche extraordinária de demandas e com multiplicidade de instâncias e tribunais. Tudo isso tornou absolutamente inviável confiar na publicidade que nasce do processo. Essa publicidade perdeu eficácia justamente por conta de circunstâncias atuais. De modo que a importância do registro imobiliário é legitimada, é justificada. A reforma tem buscado isso. Essa é a tendência que podemos observar até nas tentativas feitas num passado recente, como, por exemplo, a obrigatoriedade do registro da penhora. Essa é uma idéia que se expressa como tendência da reforma.



A averbação do ajuizamento da
execução no registro de imóveis.
**Reflexos da alteração do
CPC pela lei 11.382/06**

*Kioitsi Chicuta**





Sumário:

1. Introdução.
2. Responsabilidade patrimonial e técnica de sub-rogação.
Fraude de execução.
3. Justificativas para a publicidade do mero ajuizamento da ação.
4. Objetivos perseguidos pela alteração ao permitir averbação da execução no álbum imobiliário.
5. Averbação cautelar da execução.
6. Efeitos da averbação.
7. Considerações finais.

1. Introdução

A emenda constitucional 45/05 representa marco histórico na chamada reforma do poder Judiciário, buscando romper círculo vicioso da demora na entrega da prestação jurisdicional e, dentre suas normas, há a inclusão do inciso LXXVIII, do artigo quinto, da Constituição federal, no qual dispõe que “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação”.

Resta claro que a norma, de natureza programática, não teria condão de, por si só, mudar cenário vigente, sendo, então, remetidos ao Congresso nacional vários projetos de reforma do Código de Processo Civil visando o que o ministro Luiz Fux denomina de “aparelhar o Judiciário de instrumentos formais capazes de eliminar entraves burocráticos coexistentes no organismo dos ritos, sem prejuízo de estratégias que levam em consideração o estado de ânimo dos litigantes, demonstrando a visão do legislador quanto aos reais problemas da práxis”.¹

Várias alterações restaram aprovadas e, agora, mediante as leis 11.232/05 e 11.382/06, chega-se ao livro II do Código de Processo Civil, envolvendo o processo de execução e que tem se constituído em verdadeiro gargalo à credibilidade da Justiça, transformando-a em refém de devedores que, embora solventes, retardam adimplemento da obrigação por muitos anos, a ponto de, no final, lucrar com a demanda, pagando atualização e juros moratórios de 6% ao ano e que, com o Código Civil, passaram a 1% ao mês, em patamares inferiores até mesmo aos obtidos em aplicações financeiras ou imobiliárias.

Era no campo da execução forçada que mais se bradava por reclamos de modernização, eliminando em relação aos

¹ A reforma do processo civil. Apresentação do autor.

títulos judiciais a existência de processo autônomo para cumprimento do deliberado jurisdicionalmente e criando mecanismos de efetividade no processo de execução embasado em título extrajudicial.

Evidentemente, num estudo tópico que se faz, não cabe enveredamento em aspectos relevantíssimos das modificações introduzidas nos dois diplomas legais citados, mas destacam-se duas alterações do enfoque:

a) efetividade da norma que considera a execução como aquela que visa satisfação plena do credor, sem os exageros até então admitidos para o princípio de que a execução deve ser feita de forma menos gravosa para o devedor (art. 620, CPC); e

b) consideração das partes como “agentes ativos com poderes e deveres para uma verdadeira e constante cooperação na busca e definição do procedimento que, afinal, pela voz do juiz, virá pôr fim ao conflito jurídico”.²

Não mais existe benevolência exacerbada em favor do devedor, recebendo ele tratamento processual igualitário na fase do processo de conhecimento, mas não naquele do cumprimento da sentença, no qual há comando soberano a ser cumprido.

Em relação ao processo de execução de título extrajudicial, por certo buscou-se eliminar os entraves burocráticos na sua tramitação, sem perder de vista necessidade de proteção igualitária das partes, elevando o prazo de pagamento de 24 horas para três dias, mas permitindo a realização da penhora e da avaliação em uma mesma oportunidade, facultando ao credor que indique já na inicial os bens a serem preferencialmente penhorados, além de permitir a defesa do executado sem a decantada “segurança do juízo”.

Estabeleceu regra de não suspensividade da execução para oposição de embargos, oficializou a penhora *on-line* de depósitos e aplicações financeiras e, principalmente, agilizou sistema de alienação judicial, permitindo até mesmo a venda por iniciativa particular ou por intermédio de agentes credenciados, merecendo citado o artigo 694 e no que se dispõe que “assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e

pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considerará-se perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado”, acrescentando seu parágrafo segundo que, caso acolhidos os embargos à arrematação, “o executado terá direito a haver do exequente o valor por este recebido como produto da arrematação; caso inferior ao valor do bem, haverá do exequente também a diferença”.

Buscou-se superar, com diversas medidas, os entraves que vinham travando a execução, dotando-a de instrumentos que se esperam suficientes para cumprimento da promessa de oferecer ao cidadão uma Justiça efetiva, justa e de duração razoável.

2. Responsabilidade patrimonial e técnica de sub-rogação. Fraude de execução

O artigo 591 do Código de Processo Civil estabelece que o devedor responde com todos os seus bens, presentes e futuros, para cumprimento de suas obrigações, sempre na idéia preconcebida de necessidade de instauração de processo adequado e apto à satisfação do direito do credor. Utiliza-se, para tanto, de técnicas que se denominam de sub-rogação e de coerção, mediante os quais o Estado se substitui ao devedor, expropriando bens para satisfazer o credor, ou pressiona o devedor com ameaças de lhe impor sacrifícios pessoal ou patrimonial.

Essa regra geral de que o patrimônio do devedor é garantia dos credores desdobra-se, como anota Candido Rangel Dinamarco, em duas, das quais a primeira reza que *todo patrimônio do devedor responde por suas obrigações*, e a segunda que *só o patrimônio do devedor responde*.³ Só em casos excepcionais é que se admite responsabilidade de terceiros, como na fraude de execução e na fraude contra credores, se o bem sair do patrimônio do devedor, mas continuar vinculado ao cumprimento da obrigação do anterior proprietário.

² Humberto Theodoro Júnior, *A reforma da execução do título extrajudicial*, p. 5.

³ *Instituições de Direito Processual Civil*, v. IV, p. 322-3.

A fraude de execução que interessa ao estudo é o do inciso II, do artigo 593, do Código de Processo Civil, e que ocorre “quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência”.

A rigor, o ato de disposição, por si só, nada tem de fraudulento, mas a lei presume sua ocorrência depois de instaurado processo cujo resultado poderá acarretar a impossibilidade de satisfação do direito do credor. Entretanto, é conhecido o dissenso sobre o momento de sua ocorrência, pendendo inúmeros julgados do Superior Tribunal de Justiça no sentido de afastar afirmação de que a formação do processo pela propositura da demanda já cria clima propício à fraude executiva,⁴ exigindo, isso sim, a concretização do ato citatório.

Optou o legislador pela solução de sacrificar o credor se o comportamento do terceiro adquirente tiver sido *razoável*, ou seja, tiver ele adotado as cautelas normais e preconizadas a qualquer cidadão mediano, exigindo, para integração de seu bem ao processo executivo quando: “a) tenha efetivo conhecimento da propositura da demanda, quer o demandado já tenha sido citação, quer não; ou b) que esse conhecimento seja presumido de algum ato de publicidade como o registro da demanda no cartório de imóveis, farta divulgação pela imprensa, etc., ou c) que ele tenha deixado de comportar-se com a diligência ordinária do homem comum, não realizando as costumeiras pesquisas em cartórios de protesto, distribuidores judiciais, etc. Essas situações comportam exame caso a caso, não sendo lícito presumir o conhecimento sem a ocorrência de algum desses fatos reveladores, segundo a experiência dos juízes (CPC, art. 335)”.⁵

Há inegável tendência de proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, mas não se lhe perdoa se atuar desprovido da diligência ordinária exigível ao homem comum.

Um dado objetivo e confiável foi aquele estampado no parágrafo quarto do artigo 659, do Código de Processo Civil, que estabelece obrigação do credor de “providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiro, o respec-

tivo registro no ofício imobiliário, mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independente de mandado” e que, com a lei 11.382/06, substituiu o ato de registro pelo de averbação.

Tornou mais explícita norma já vigorante do artigo 240 da Lei de Registros Públicos e que consignava que o registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.

3. Justificativas para a publicidade do mero ajuizamento da execução

Sempre se entendeu no Direito registral imobiliário que os atos praticados no registro de imóveis guardam estreita vinculação com os direitos reais e os aspectos relevantes ao bem imóvel propriamente dito, não permitindo aceitação de pormenores que, embora vinculados à coisa, nada acrescentam ao sistema (veja-se vedação de registro e ou averbação do contrato de comodato, cessão de direitos hereditários, cessão de direitos possessórios, etc.).

O artigo 167 da lei 6.015/1973 estabelece rol dos atos passíveis de registro ou de averbação, e tem-se admitido a inclusão de outros, mas desde que previstos em lei ou enquadrados no artigo 246 do mesmo estatuto.

O rigorismo formal do sistema registrário obstava, evidentemente, simples anotação do ajuizamento de ação judicial, exigindo, em casos específicos, citação do devedor, quer em relação às ações reais e pessoas reipersecutórias relativas a imóveis (art. 167, I, 21, lei 6.015/73), quer pela realização da penhora no processo de execução.

Mas, agora, num primeiro exame, a possibilidade de averbação da distribuição da execução elimina parcialmente a discussão doutrinária do momento de caracterização da fraude de execução, permitindo sua consideração como sendo a do mero ajuizamento, desde que observada a providência acautelatória.

Isto sem considerar as dificuldades existentes no então “registro” da penhora e que esbarra em princípios rígidos e

⁴ Cf. jurisprudência citada por Theotônio Negrão e José Roberto Ferreira Gouvêa, in: *Código de Processo Civil e legislação processual em vigor*, p. 674.

⁵ Cf. Candido Rangel Dinamarco, *op. cit.*, p. 394.



necessários, como, por exemplo, os da especialidade e da continuidade, impedindo, por exemplo, sua realização pelo fato de:

- a) o estado civil do devedor constante na matrícula ser diverso daquele do processo de execução;⁶
- b) faltar intimação da penhora ao cônjuge;⁷
- c) ausência de prova de prévia averbação da construção na matrícula do imóvel e penhora que recai em terreno e respectiva acessão artificial.

Agora, o artigo 615-A do Código de Processo Civil diz que “o exequente poderá, no ato da distribuição, obter certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto”.

4. Objetivos perseguidos pela alteração ao se permitir averbação da execução no álbum imobiliário

Veja por outra se houve interpretação de que a nova disposição legal alterou antiga regra de se exigir certidões dos distribuidores cíveis, trabalhistas e fiscais, bastando, agora, apenas certidão atualizada do registro de imóveis para forrar o terceiro adquirente da fraude de execução.

Não foi esse, à evidência, o objetivo da alteração legislativa, mas sim a consideração de necessidade de preservação do patrimônio do devedor para plena satisfação do credor (cf. Luiz Fux, ob. cit., p. 258) e isso principalmente pelo fato de que pode levar tempo para a citação do devedor e a possível expropriação futura do bem do devedor.

Vale a propósito observação de Humberto Theodoro Júnior de que “as regras legais não podem ser lidas e interpretadas isoladamente, fora do sistema a que se integram e em atrito com a sua teleologia”.⁸

Ao estabelecer medidas de efeitos práticos no processo de execução, visou afastar o intérprete de divagações sobre conceitos isolados do fenômeno formal, colocando, isso sim, o credor no exercício efetivo do direito subjetivo ameaçado ou violado por eventual conduta ilegítima do devedor.

Os conflitos judiciais, consoante anotado pelo jurista gaúcho, “em quase totalidade, nascem justamente das múltiplas e divergentes interpretações das normas vigentes”⁹ e, na situação específica, visou-se antes de tudo melhorar a situação do credor e em nome da segurança jurídica.

Na prática, com a providência alvitada, anteciparam-se os efeitos de publicidade que se obtinham apenas por ocasião do registro da penhora do bem imóvel, ou seja, o preceito foi introduzido “com o propósito de garantir ainda mais a execução além daquela já prevista no § 4º do art. 659”.¹⁰ A obtenção, pelo terceiro, das certidões das ações ajuizadas ainda deve ser considerada essencial para demonstração de sua boa-fé e a adoção de cautelas de praxe, muito embora, num futuro não remoto, se possa visualizar existência de informações compartilhadas por vários prestadores de serviços públicos e obtidas por meios eletrônicos. Mas, até então, não há como dispensá-las.

De toda forma, em artigo publicado na *Folha de S. Paulo*, de 11/2/2007, o editor assistente de imóveis, Edison Valente, destaca que “a nova lei pode dar, então, uma falsa impressão de que não é mais necessário correr atrás de várias certidões diferentes, em fóruns cíveis, trabalhistas, Justiça Federal, cartórios de protesto etc., para certificar-se de que o imóvel e seu vendedor não têm pendências judiciais. Mas a via crúcis ainda é necessária, ponderam os especialistas”.¹¹

O ato averbatório é mais garantia do credor e menos instrumento de segurança para eventual terceiro interessado na aquisição.

⁶ Apelações cíveis 27.269 e 40.416, do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, relatores os desembargadores Antônio Carlos Alves Braga e Márcio Martins Bonilha.

⁷ Apelação cível 43.429, do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, relator o desembargador Nigro Conceição.

⁸ As novas reformas do Código de Processo Civil, p. 5.

⁹ Op. cit., ibidem, p. 118.

¹⁰ J. E. Carreira Alvim e Luciana G. Carreira Alvim Cabral, *Nova execução de título extrajudicial*, p. 40.

¹¹ *Folha de S. Paulo*, 11/2/2007, Classificado Imóveis, p. 1.

5. Averbação cautelar da execução

A averbação tem caráter eminentemente acautelatório¹² e, para sua concretização no sistema registral imobiliário, exige tão-somente que o credor, no momento do ajuizamento da ação de execução, localize bens disponíveis do devedor e, com a certidão emitida pelo distribuidor ou pelo ofício judicial, se dirija à serventia predial para que ali execute o ato de publicidade material.

A obtenção da certidão é assegurada constitucionalmente (art. 5º, XXXIII) e não pode ser obstada pelo juiz, salvo em se tratando de informação resguardada pelo sigilo ou de decisão jurisdicional concedida em processo diverso, tratando-se do que Sidney Palharini Júnior denomina de *prerrogativa do exequente*.¹³

Trata-se, como se vê, de ato unilateral da parte e que não exige qualquer intervenção do Juiz, bastando apenas que ela solicite ao cartório e lá obtenha garantia para seu direito de credora.

Muito se discute sobre o órgão do poder Judiciário incumbido do fornecimento da certidão, mas o uso da expressão *no ato da distribuição* pressupõe que, a princípio, ela deva ser fornecida pelo próprio distribuidor, cuidando cada tribunal de dotar seu setor de instrumentais adequados para atendimento desse mister, em atendimento até mesmo do disposto no parágrafo quinto do artigo 615-A, do Código de Processo Civil, não se confundindo, como equivocadamente se menciona, com procedimentos relativos à distribuição de processos executivos, estipulação de emolumentos, processo averbatório no cartório de registro de imóveis, dentre outros.

As regras de distribuição já estão inseridas nas leis de organização judiciária e não cabe ao tribunal a fixação de emolumentos, iniciativa que cabe à lei estadual, além do que a própria Lei de Registros Públicos e o Código Civil estabelecem regramentos próprios para o processo de registro e de averbação.

Nada impede que, registrado e atuado o processo de

execução, a certidão seja expedida pelo próprio ofício judicial. Pouco importa que, em comarcas com mais de uma vara, o processo não tenha sido distribuído, bastando apenas que a petição inicial da ação de execução tenha sido oficialmente recepcionada.

Por se cuidar de ato da parte e que não se submete ao controle prévio do juiz, não estabelece a lei termo final, limitando-se apenas àquele inicial. Esse raciocínio faz com que o intérprete estabeleça parâmetros para sua atuação, permitindo prática de ato averbatório do ajuizamento da execução enquanto não concretizada a averbação da penhora. Resta certo que, se realizada, não subsiste interesse para a primitiva providência, mesmo porque não se concebe exigência ou mesmo capricho para obtenção dos mesmos efeitos já alcançados e com mais eficácia. Ou seja, ainda que a penhora já tenha sido feita no processo, a obtenção da sua averbação na matrícula do imóvel específico é fato distinto e que, enquanto não for alcançada, permite ao exequente que a efetive, assegurando seu direito como credor. O que não se admite é que o credor promova averbação em matrícula distinta daquela do bem constrito.

Da mesma forma que se deu abertura para atuação da parte com maior autonomia e com significativa repercussão sobre os atos executivos e a solução do processo, resta sempre o questionamento sobre seus limites quantitativos. Não existe indicação desse aspecto e, à primeira vista, poder-se-ia sustentar que o credor deverá averbar apenas nas matrículas dos bens suficientes e estritamente necessários para cobrir as obrigações não cumpridas. No entanto, tal assertiva esbarra no princípio de que todo o patrimônio do devedor é garantia de seus credores e o próprio parágrafo segundo do artigo 615-A, do Código de Processo Civil, anota que “formalizada a penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, será determinado o cancelamento das averbações de que trata este artigo relativas àqueles que não tenham sido penhorados”, demonstrando possibilidade de solicitar averbações em tantas

¹² Sidney Palharini Júnior, *Nova execução do título extrajudicial*, p. 52.

¹³ Op. cit., p. 53.



matrículas quantas necessárias a seu critério, não alcançado, evidentemente, aqueles impenhoráveis ou inalienáveis, com ressalva de que os bens de família da lei 8.004/1990 podem sofrer a averbação acautelatória, salvo o bem de família instituído nos moldes do Código Civil (art. 1.171-2).

Evidentemente, não está aberta a porta para averbações indiscriminadas e com objetivo manifesto de prejudicar o devedor com ajuizamento de processo de execução e que sequer passou pelo crivo de admissibilidade do juiz, não se desconhecendo efeitos negativos de anotações dessa espécie em relação aos possíveis interessados na aquisição dos bens. Bem por isso, a própria lei estabelece que “o exequente que promover averbação manifestamente indevida indenizará a parte contrária, nos termos do § 2º do art. 18 desta lei, processando-se o incidente em autos apartados” (§ 4º, art. 615-A, CPC), não se referindo especificamente ao seu aspecto quantitativo, mas ao comportamento carregado de comportamento censurável.

J. E. Carreira Alvim e Luciana G. Carreira Alvim Cabral mencionam caso de execução de título executivo prescrito como caracterizador de averbação manifestamente indevida.¹⁴

Tanto não envolve necessariamente o aspecto quantitativo que a lei prevê, além da necessidade de comunicação ao juízo das averbações efetivadas e no prazo de dez dias de sua concretização, o cancelamento daquelas referentes a bens não penhorados. Aliás, não raras vezes se reconheceu o bem como protegido pela lei 8.009/90 ou se acolheram embargos de terceiro opostos por comprador ou compromissário comprador sem título registrado, mas comprovadamente elaborados em data anterior ao do propositura da ação.

Para que o registro de imóveis efetue a averbação exige-se tão-só certidão de distribuição do processo e que consigne os nomes das partes e o valor da causa, constituindo-se a primeira no título a que se refere o inciso IV, do artigo 221 da lei 6.015/73, e os demais como subsídios necessários para o processo registrário, eis que necessários para registro dos nomes

dos interessados e para controle do princípio da continuidade, evitando que a anotação seja feita em matrícula de bem que não pertence ao devedor¹⁵ e para cobrança de emolumentos.

A menção do valor da causa não constitui fundamento para que o registrador recuse a prática do ato, não se lhe permitindo alegações próprias do devedor (desproporção entre o valor do bem frente aquele da dívida, excesso de averbações) e que devem ser formuladas no processo. Em princípio, não se permite intervenção do devedor na averbação efetivada pelo credor na fase preliminar, mas, respeitados os direitos deste, é possível cancelá-la para que outra seja feita em bem diverso e indicado por aquele.

Escolhido o bem sobre o qual vai recair a penhora, as averbações dos demais bens não atingidos devem ser canceladas e a providência, em princípio, cabe ao credor. Não há necessidade de mandado, bastando apenas que ele se dirija ao ofício predial e, ali, requeira cancelamento às suas expensas, obtendo certidão a ser exibida ao juiz. Não o fazendo, compete à autoridade processante as providências para a devida regularização.

A questão ganha contornos interessantes se o credor, já no ato da distribuição, solicitar ao juiz os benefícios da assistência judiciária (lei 1.060/50). A certidão pode, enquanto não apreciada a inicial pelo juiz, ser fornecida, mas fica sempre a dúvida no atendimento da solicitação da parte, máxime quando conhecida a séria resistência oposta para a dispensa na cobrança de emolumentos. Nesses casos, o credor só deve buscar o registro de imóveis quando o benefício da justiça gratuita lhe for concedido.

6. Efeitos da averbação

O parágrafo terceiro do artigo 615-A, do Código de Processo Civil, dispõe que “presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens efetuada após a averbação (art. 593)”, ampliando elenco de casos explicitados no artigo 593 do mesmo estatuto legal. Estabeleceu, à evidência, medida

¹⁴ Op. cit., p. 44.

¹⁵ Sydney Palharini Junior, op. cit., p. 54.

de prevenção contra fraude de execução por meio de registro público, significando que, depois da averbação do ajuizamento da ação, os bens afetados não poderão ser livremente alienados pelo devedor. Não perde ele o direito de disposição, a exemplo do que ocorre em relação ao bem penhorado, mas, se alienado, o negócio jurídico é mantido, sendo, porém, ineficaz em relação ao credor exequente e que poderá fazer com que a constrição recaia no bem adquirido por terceiro, promovendo, em seguida, os atos de alienação judicial.

Tal presunção, ao contrário do que ocorre em relação à penhora, é apenas relativa. Ou seja, “não opera quando o executado continue a dispor de bens para normalmente garantir o juízo executivo. Mas se a execução ficar desguarnecida, a fraude é legalmente presumida, independentemente da boa ou má-fé do adquirente, graças ao sistema de publicidade da averbação, no registro público, da simples existência da execução contra o alienante”.¹⁶ A fraude é analisada frente à existência ou não de outros bens que possam responder pela dívida.

7. Considerações finais

O estabelecimento de novas regras para o cumprimento da sentença e para a execução de título extrajudicial significa mudança de postura do legislador para tornar efetiva a atuação jurisdicional, eliminando gargalos que vinham causando retardos injustificáveis na realização do direito do credor, principalmente naqueles em que visíveis intentos procrastinatórios.

Dentre os objetivos louváveis destaca-se a preocupação

de preservação do patrimônio do devedor, evitando que ele seja reduzido ou dilapidado por entraves comuns aos processos judiciais, desde a demora verificada em alguns atos judiciais (cumprimento de aspectos burocráticos de registro e autuação do processo, a conclusão ao juiz e a expedição do mandado de citação) até a efetiva citação do devedor executado e que pode exigir até mesmo que seja realizada por edital. Permitiu-se, sem necessidade de concurso do juiz, a publicidade no registro de imóveis do ajuizamento da ação de execução contra o titular de direito real, advertindo eventual interessado na aquisição de enquadramento em fraude de execução.

Trata-se, como anteriormente destacado, de antecipação dos efeitos, embora sem a mesma força, da inscrição da penhora, que passa agora a ser realizada também por ato averbatório e não mais por registro, medida que, apesar de contestada e que vigorou por várias décadas, passa a prevalecer, mesmo porque não geradora de direito real, mas apenas de publicidade para efeito *erga omnes*.

A medida, de inegável caráter acautelatório, evitará, pelo menos no processo de execução, bem como no cumprimento de sentença judicial, aplicável por força do artigo 475-R do Código de Processo Civil, discussões alongadas e que muitas vezes causava frustração aos direitos do credor e que se via impedido de obter resultado útil na demanda. Em boa hora foram idealizadas alterações ao já superado sistema de execução.

* Kioitsi Chicuta é desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Bibliografia

- ALVIM, J. E. Carreira; ALVIM CABRAL, Luciana C. Carreira. *Nova execução de título extrajudicial*. Juruá, 2007.
- BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Efetividade do processo e técnica processual*. Malheiros, 2006.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. *Instituições de Direito Processual Civil*. Malheiros, 2005, v. IV.
- FIORANELLI, Ademar; SANTOS, Flauzilino Araújo; SILVA, Ulysses. *Penhora e cautelares no registro de imóveis*. IRIB, 2005.
- FUX, Luiz, *A Reforma do Processo Civil*. Impetus, 2006.
- PALHARINI JUNIOR, Sidney. (Org.) *Nova execução de título extrajudicial*. Método, 2007.
- THEODORO JUNIOR, Humberto. *As novas reformas do Código de Processo Civil*. Forense, 2006.
- _____. *A reforma da execução do título extrajudicial*. Forense, 2007.
- WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. (Org.) *Aspectos polêmicos da nova execução* 3. Revista dos Tribunais, 2006.

¹⁶ Humberto Theodoro Júnior, *A reforma da execução do título extrajudicial*, p. 34.



Fraude à execução e a averbação acautelatória e/ou premonitória: inovações trazidas pelas leis 11.382/06 e 11.419/06

João Pedro Lamana Paiva*

A primeira e grande inovação trazida pela lei 11.382/06, no que tange à efetivação da penhora, refere-se à escolha dos bens a serem penhorados, a qual deixou de ser prerrogativa do devedor para ser uma faculdade do credor. O exequente, ao instruir a petição inicial, poderá discriminar os bens, devendo tomar as cautelas necessárias no sentido de que todos sejam objetos passíveis de constrição judicial.

O mencionado diploma alterou também a gradação legal, que passou a ser mais uma orientação do que uma obrigação, consagrando o entendimento do STJ. Conforme o texto atual do artigo 655, *caput*, do CPC, “a gradação legal há de ter em conta, de um lado, a satisfação do crédito, de outro, a forma menos onerosa para o devedor. A conciliação

desses dois princípios é que deve nortear a interpretação da lei processual, especificamente os artigos 655, 656 e 620 do CPC” (Resp. 167.158).

Isso significa dizer que não existe mais a regra rigorosa que culminava em ineficácia do ato, se a nomeação não respeitasse a ordem legal (redação antiga do artigo 656). Contudo, o desrespeito à gradação legal pode ser objeto de impugnação por parte do devedor, a fim de impor a substituição da penhora, nos termos do texto atual do artigo 656 do CPC.

Penhora de dinheiro será feita por meio digital

Posto isso, à luz do artigo 655, do CPC, a penhora de dinheiro continua tendo preferência na gradação legal, em consonância com a súmula 328 do STJ; porém, inovou a lei 11.382/06 ao admitir que a penhora perfectibilize, ainda, sob numerários disponíveis em conta bancária.

Assim, com a adoção de penhora de dinheiro em depósito ou aplicação financeira tornou-se necessária a admissão do meio eletrônico para que o juiz, a requerimento do exequente, possa solicitar à autoridade supervisora do sistema financeiro, a penhora do valor correspondente. De tal sorte

que o texto renovado do artigo 655-A, do CPC, afina-se com o artigo primeiro, parágrafo segundo, da lei 11.419/06 e estabelece que, preferencialmente, a penhora de numerários disponível nas entidades financeiras far-se-á por meio digital.

Partindo-se do conceito fornecido pelo diploma legal que dispõe sobre a informatização do processo judicial de que a transmissão eletrônica é “toda forma de comunicação à distância com a utilização de redes de comunicação, preferencialmente a rede mundial de computadores”, é importante verificar que a justificativa do legislador de privilegiar o tráfego de documentos e arquivos digitais tem em vista:

- a) a facilitação da execução e sua rapidez;
- b) assegurar a efetividade da construção;
- c) impedir a dilapidação do patrimônio e a fraude à execução.

Assim, o magistrado, para cumprir o dispositivo do artigo 655-A, após provocação da parte interessada, requisitará à autoridade supervisora do sistema bancário, a indisponibilidade do valor indicado na execução, eletronicamente, devendo o documento conter a assinatura digital do juiz e/ou escrivão (chefe de secretaria), consoante o artigo oitavo, parágrafo único da lei 11.419/06.

Aqui cabe ressaltar que, nos termos da lei, são duas as formas inequívocas de assinatura eletrônica do signatário:

- a) assinatura digital baseada em certificado digital emitido por Autoridade Certificadora credenciada, na forma de lei específica; e
- b) mediante cadastro de usuário no Poder Judiciário, conforme disciplinado pelos órgãos respectivos.

Averbação premonitória

Quanto à prevenção contra a fraude à execução, é interessante perceber que, anteriormente à lei 11.382/06, o credor só poderia coibi-la, depois e tão-somente em relação ao

objeto penhorado. Com a criação da certidão premonitória – e aqui, peço vênia para utilizar-me da feliz nomenclatura atribuída a este ato pelo insigne registrador Sérgio Jacomino¹ – o quadro mudou, antecipando os efeitos dessa presunção antes mesmo da citação do devedor.

Hoje, o exequente não precisa aguardar o aperfeiçoamento da penhora, podendo, desde a instrução da ação de execução, antes mesmo da citação, assegurar a satisfação do seu crédito. A distribuição da petição inicial autoriza o exequente, a partir da obtenção da certidão do ajuizamento do feito, a proceder à averbação nos registros públicos (RI e RTD).

Como destacou o desembargador Décio Antônio Erpen em sua entrevista ao *Boletim do Irib em revista* (p. 38), trata-se de prerrogativa facultativa do exequente, o qual, atualmente, pode participar do processo, a fim de assegurar a satisfação do seu crédito. Sendo de bom alvitre esclarecer o caráter de tal medida, que não é ônus real.

Perceba-se, então, que a averbação premonitória excepciona a regra geral da caracterização da fraude à execução, que se forma, de modo geral, após a citação do devedor para responder uma ação executória ou real; ato processual ausente quando estamos falando do artigo 615-A, do CPC.

A finalidade da certidão premonitória ou acautelatória é noticiar a formação de processo de execução que pode alterar ou modificar o direito de propriedade, devendo ser averbada no fôlio real (matrícula), em respeito ao princípio da publicidade e da concentração. Isto é, assevera-se, por força da lei 11.382/06, a concepção de que tudo que diz respeito ao imóvel deva constar em sua matrícula: todo e qualquer lançamento registral, desde que haja relevância para o imóvel ou para seu titular de direitos (art. 167, II, item 5 c/c o art. 246, da LRP), deve ter ingresso no fôlio real para que os futuros adquirentes possam ter conhecimento da situação real do imóvel.

¹ JACOMINO, Sérgio. Averbação Premonitória: segurança do tráfico jurídico imobiliário. *Boletim Eletrônico IRIB* 2791, ano VII. São Paulo, 11 jan. 2007.



Nesta mesma linha de pensamento, o culto registrador imobiliário em Araçatuba (SP), Marcelo Augusto Santana de Melo, assim se pronunciou:

“Entendemos que a averbação premonitória é o instrumento processual-registrário adequado para outorgar maior segurança ao mercado imobiliário que há anos vem sofrendo com a fraude de execução, também configurada, sem dúvidas, a consagração do princípio da concentração no registro de imóveis.”²

Acompanha esse entendimento, o procurador de justiça, secretário-geral do Instituto Brasileiro de Direito Processual, IBDP, e doutor em Direito processual pela USP, Petrônio Calmon Filho, que, resumidamente, consagra o princípio da concentração:

“Não precisamos ficar presos a questões que a lei estabelece de maneira estrita. Qualquer motivo que se considere relevante tem de ser averbado, até porque compete aos eventuais destinatários, que somos todos nós da sociedade, ter a orientação devida para saber se aquilo que está sendo averbado pode ou não ter relevância. O registrador deveria buscar essa não-limitação, exatamente tirando a pecha de que as averbações resultariam em algum prejuízo. Qualquer pessoa pode comprar qualquer bem, ainda que constem mil averbações. O importante é o comprador saber o que elas significam.”³

Note-se, então, que essas manifestações corroboram o princípio da concentração idealizado pelo desembargador Décio Antônio Erpen e por mim, na defesa do adquirente de boa-fé.

Nesse passo podemos definir a certidão acautelatória – como o próprio nome diz – como ato que levado ao registro competente acautela o terceiro de boa-fé que o imóvel poderá ser objeto de restrição judicial. Ao mesmo tempo que proporciona ao exequente a possibilidade de se resguardar da dilapidação do patrimônio do devedor.

A segurança jurídica almejada pela certidão acautelatória, portanto, está presente quando da efetuação da reserva de bens no registro de imóveis, mediante apresentação de certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com

identificação das partes e valor da causa. De forma que, como já salientou Sérgio Jacomino, “aquele que não cuidou de registrar não pode pretender opor o direito contra aquele que foi diligente e o fez”.⁴

Além disso, a segurança jurídica encontra respaldo na temporalidade de tal ato. Afinal, a ausência de prévia citação, postula uma medida de duração limitada e reversível. De tal sorte que a averbação de tal ato perdurará até a formalização da penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, sendo canceladas as averbações dessas certidões nos bens que não tenham sido objeto de penhora.

Quanto aos objetos da certidão acautelatória, ela poderá abranger tanto os bens imóveis como os bens móveis: veículos, ações, quotas sociais, etc. Sendo que a natureza do bem determinará o órgão competente para sua prática.

Nesses casos, é dispensado o mandado judicial. Procedida a medida, contudo, cabe ao exequente comunicar ao juízo da execução a averbação ou averbações efetivadas no prazo de dez dias (artigo 615-A, §1).

Essa comunicação também poderá efetivar-se por meio eletrônico, desde que o autor da execução tenha providenciado o cadastro de sua assinatura digital – artigo primeiro da lei 11.419/06 – devendo ser observado que, no caso de atos eletrônicos, serão considerados tempestivos os efetivados até às 24h do último dia. O descumprimento gera direito à reparação. Outra das possíveis penas pela não realização da comunicação ao juízo competente é não agasalhar o ato sob o manto da fraude à execução, na medida em que a execução deve ser norteadada pelo princípio de menor onerosidade para o devedor.

Entretanto, tal argumento não se harmoniza com os princípios registrares, pois, com a publicização na matrícula do imóvel, a circulação do bem encontra-se comprometida e não há como alegar desconhecimento do adquirente após a averbação.

² MELO, Marcelo Augusto Santana de. Averbação Premonitória introduzida pela Lei 11.382/2006. *Boletim Eletrônico IRIB* 2865, ano VII. São Paulo, 9 mar. 2007. Vide p. 34

³ CALMON FILHO, Petrônio. Progresso e registro: novas tendências. *Boletim Eletrônico IRIB* 3007, ano VII. São Paulo, 21 jun. 2007. Vide p. 108

⁴ JACOMINO, Sérgio. *Boletim Eletrônico IRIB* 3007, ano VII. São Paulo, 21 jun. 2007. Vide p. 108

Logo, é possível ver a inserção do artigo 615-A, que assegura a proteção aos terceiros de boa-fé, a otimização e alargamento do princípio da publicidade, agasalhado pela LRP, deixando de exigir, para tanto, o aperfeiçoamento da penhora. Averbada a certidão premonitória ou acautelatória, os bens afetados pela medida não poderão ser, em princípio, livremente alienados pelo devedor. A eventual negociação valerá apenas *inter partes*, não podendo ser oposta à execução, pois resta configurada fraude à execução nos termos do artigo 593 e parágrafo terceiro do artigo 615-A, do CPC. Isto é, o credor poderá buscar o bem na esfera patrimonial de terceiro.

Ressalta-se, contudo, salvo melhor juízo, que a averbação acautelatória ou premonitória não caracteriza, por si só, a fraude à execução. Digamos que são feitas cinco averbações em cinco bens do devedor, para garantia do credor. Porém, o devedor pode ter muitos outros imóveis. Dessa forma, a alienação de bem em que conste a averbação pode ensejar fraude à execução tão-somente quando o devedor não tiver patrimônio para respaldar seu débito.

Dessa forma, se a execução ficar desguarnecida de bens, a fraude é legalmente presumida, não se devendo perquirir a boa-fé ou má-fé do adquirente, graças ao sistema de publicidade da averbação, nos registros públicos, do ajuizamento da execução.

Segundo Humberto Theodoro Junior, essa presunção não é absoluta, não se equipara à penhora aperfeiçoada, ainda mais se o executado continuar a dispor de bens para satisfazer o crédito pleiteado.

De outro lado, o desembargador Araken de Assis – lembrando que a polêmica reside no fato de a averbação acautelatória não se enquadrar no artigo 240 da LRP, pois prescinde dos trâmites ulteriores da demanda – afirma que se trata de presunção *juris et de juris*, em face da publicidade fornecida pela averbação no álbum imobiliário. O intuito da medida, salienta o autor, é antecipar a eficácia perante terceiros que decorreria da averbação da penhora.

Sustenta ainda, o eminente jurista, conseqüentemente, a desnecessidade de converter a averbação do ajuizamento em averbação da penhora, tratando-se de imóveis, porque a

finalidade da medida do artigo 615-A é similar. Reiterando que o exequente já se encontra protegido, convenientemente, contra eventuais fraudes.

Contudo, tal interpretação não pode prevalecer, em face de que a notícia de uma ação executória é bem diferente da constituição da penhora. Advertir os terceiros de boa-fé da existência de litígio, cujos efeitos poderão respingar sobre aquele bem, distingue do ato de publicizar que aquele bem é objeto de penhora por ordem judicial, sendo, salvo pagamento ou sucesso do devedor na demanda, objeto de adjudicação (artigo 685-A, CPC), de alienação por iniciativa particular (artigo 685, CPC) ou em hasta pública, se o exequente não optar pelas formas anteriores (artigos 686 seg., CPC).

Observe-se que, no caso da certidão acautelatória, ao credor cabe o direito de escolher onde será feita averbação. De tal forma que, para coibir abuso na utilização dessa prerrogativa, o legislador preconizou no artigo 615-A, parágrafo quarto, o qual determina que o uso dissociado da finalidade da criação do instituto enseja à parte prejudicada o direito à indenização, em razão da violação do artigo 14, IV, segunda parte pelo exequente, sendo considerado litigância de má-fé, nos termos do artigo 18 do CPC.

Nesse contexto, é interessante observar que a ação de reparação processar-se-á em autos apartados, uma vez admitida a compensação, nos termos do artigo 739-B, do CPC. Obviamente, essa sanção não se aplica em todo e qualquer caso que o(s) objeto(s) da averbação exceder(em) o valor da execução.

Humberto Theodoro Junior cita como exemplo de prática abusiva dessa medida, a hipótese de já existindo bem sobre o qual o credor exerce direito de retenção ou garantia real, ele ainda procede a averbação premonitória sobre outros bens do executado, salvo se a garantia disponível for manifestamente insuficiente para cobrir todo o crédito aforado.

Nessa linha de pensamento, o desembargador Décio Antônio Erpen, com a argúcia que lhe é peculiar, levantou uma questão no mínimo preocupante: como reparar esse abuso, se o credor estiver sob o manto da assistência judiciária gratuita?



Sob esse enfoque, salienta o eminente doutrinador que se poderia dizer que o dano seria irreparável, o que não atende à intenção do legislador que busca instaurar essa medida para dar eficácia ao princípio da efetividade do processo.

Realizada a penhora em quantos bens bastarem para solver a dívida, o juiz determinará o cancelamento do excesso, de ofício ou a requerimento da parte, o que poderá ser realizado por meio eletrônico.

Por derradeiro, cabe ainda deixar consignado que a lei 11.382/06 também facilitou o ingresso da penhora no registro de imóveis, ao determinar que essa, agora, será averbada (CPC, art.659, quarto) e não mais registrada. O procedimento registral da penhora – que anteriormente era efetivado no álbum imobiliário por registro – ocasionava dificuldade em proceder ao ato, em virtude do princípio da qualificação; modificando-se o ato registral para averbação, a qualificação do título deixa de ser tão rigorosa, bastando que o título contenha o nome e a qualificação do credor/exequente; do devedor/executado; o valor da dívida ou da avaliação do imóvel; o nome do depositário; a descrição do imóvel ou a certidão da matrícula, para ser trazida ao álbum imobiliário.

Não obstante isso, estando o imóvel em nome de terceiro que não o executado, a ordem de averbação deverá ser devolvida com nota de impugnação. Outrossim, poderá ser procedida a averbação, no caso de reconhecimento de fraude à execução.

No Rio Grande do Sul, se o título não preencher os requisitos legal-formais, deverá o registrador noticiar a existência da penhora mediante averbação na matrícula e/ou à margem da transcrição (art. 396, CNRR-CGJ).

As penhoras oriundas de execução fiscal serão averbadas mediante a simples entrega, pelo oficial de justiça, da cópia autenticada da inicial, do despacho judicial e do auto de penhora, nos termos da Lei de Execuções Fiscais.

Veja que aqui, nos termos do artigo 659, parágrafo sexto do CPC, o mandado de penhora também poderá ser efetivado por transmissão eletrônica, fato que impreterivelmente acabará acontecendo.

Com efeito, observa-se que, entre os diversos problemas que surgem para os operadores do Direito com o advento das leis 11.419/06 e 11.382/06, está a reformulação dos tradicionais conceitos processuais. Afinal, tais diplomas legais mitigaram o formalismo exacerbado, principalmente nesse campo jurídico, e privilegiaram as partes, aumentando sua participação e responsabilidade no destino da execução judicial. Renuncia-se à rigidez da forma para inserir o uso do meio eletrônico na tramitação de processos judiciais, comunicação de atos e transmissão de peças processuais. É o Direito adequando-se aos tempos virtuais.

Por outro lado, e aqui cabe fazer uma ressalva, o Direito não pode sucumbir à efemeridade do mundo digital, sob pena de eliminar a segurança jurídica. A adoção das facilidades eletrônicas é benéfica, ao passo que os dados se encontram devidamente protegidos, o que assegura às partes a inviolabilidade das informações que ali constam (adulteração, falsificação de documento e etc.).

*João Pedro Lamana Paiva é especialista em Direito imobiliário registral, registrador e tabelião de protesto em Sapucaia do Sul, RS.

Referências bibliográficas

ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 11.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

CALMON FILHO, Petrônio. Progresso e registro: novas tendências. *Boletim Eletrônico IRIB* 3007, ano VII. São Paulo, 21 de jun. 2007.

ERPEN, Décio Antônio. A forma além do conteúdo. *Boletim eletrônico IRIB* 2870, ano VII. São Paulo, 13 mar. 2007. Acessado em: 13 mar. 2007. Disponível em <http://www.irib.org.br>

JACOMINO, Sérgio. Averbação Premonitória: segurança do tráfico jurídico imobiliário. *Boletim Eletrônico IRIB* 2791, ano VII. São Paulo, 11 jan. 2007.

SILVA, Jaqueline Mielke; XAVIER, José Tadeu Neves, SALDANHA; Jânia Maria Lopes. *A nova execução de títulos executivos extrajudiciais*. 1.ed. Porto Alegre: Verbo Jurídico, 2007.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *A reforma da execução do título extrajudicial: Lei n° 11.382, de 6 de dezembro de 2006*. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

Presunção de má-fé nas transações imobiliárias?

Marco Antonio Botto Muscari*

Sumário:

1. Introdução.
2. Responsabilidade patrimonial e fraude de execução.
3. O que trouxe de novo a reforma da execução.
4. O cerne do problema.
5. Negligência do credor *versus* “negligência” do terceiro.
6. Efeitos da averbação.
7. Conclusão.

1. Introdução

A lei 11.382, de 6 de dezembro de 2006, inseriu o artigo 615-A no Código de Processo Civil. Doravante, nas execuções por quantia certa, o credor poderá obter certidão comprobatória do ajuizamento da demanda e, com base em tal documento, provocar averbação no registro de imóveis e nos registros de outros bens sujeitos a penhora ou arresto (departamentos de trânsito, para veículos automotores; juntas comerciais, para cotas societárias etc).

A novidade, que busca “prevenir a fraude a credores praticada no interregno entre a distribuição e a citação válida”,¹ reacendeu antiga discussão sobre como deve portar-se aquele que pretenda adquirir um imóvel: basta que se assegnore da ausência de restrição na serventia predial ou precisa também efetuar pesquisa nos distribuidores judiciais?

Especialistas em Direito registral já dissentem: Kioitsi Chicuta nega que a alteração legal dispense o adquirente de exigir certidões dos distribuidores cíveis, trabalhistas e fiscais,² ao passo que Sérgio Jacomino considera ilógica a manutenção da exigência de um elenco de certidões negativas para a realização de negócios jurídicos imobiliários.³

A importância do tema não poderia ser maior, quer pela incidência no dia-a-dia do foro, quer pela repercussão nas vidas de tantos quantos desejem adquirir um bem de raiz.

1 CARNEIRO, Athos Gusmão. *Cumprimento da sentença civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 181.

2 Averbação do ajuizamento da execução no Registro de Imóveis. Reflexos da alteração do CPC pela Lei n. 11.382/2006. *Revista do Advogado* 90 /81.

3 Processo e registro. A forma além do conteúdo”. Disponível em: http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel2834.asp – vide p. 8.



Ainda hoje, encontram-se decisões que geram extrema insegurança ao mercado e trazem sabor de *aventura* à empreitada de adquirir um imóvel. O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, por exemplo, assentou: “Independentemente de boa ou má-fé, tendo a alienação do imóvel se dado após a citação em demanda capaz de reduzir o devedor à insolvência, caracteriza-se a fraude à execução, operando-se o decreto de ineficácia. As datas de celebração do contrato de promessa de compra e venda e da outorga da procuração não configuram marco da alienação, porque inábeis para operar transferência de propriedade imóvel, que só se perfectibilizou quando levada a registro a escritura pública. Tal, porém, só ocorreu mais de um ano após a citação dos devedores na ação indenizatória”.⁴

Buscando encontrar o equilíbrio entre os direitos do credor – reforçados, quando o litígio já está submetido ao poder Judiciário, pela necessidade de preservar a autoridade estatal do juiz – e dos terceiros que se portaram regularmente na transação imobiliária, animei-me a escrever este ensaio.

2. Responsabilidade patrimonial e fraude de execução

Nos casos de obrigação por quantia certa, a satisfação do exequente se dá mediante expropriação de bens (art. 685, § único, Código de Processo Civil).

Em regra, respondem todos os bens do devedor, e

“Com espírito desarmado, ninguém aplaudiria a violação – ou a ausência de meios hábeis à proteção – do direito de crédito, mormente por prática subsequente...”

somente os seus bens. O imóvel residencial, posto figure no patrimônio do devedor, fica a salvo em virtude da lei 8.009/90. Havendo fraude de execução, excepciona-se a regra de que apenas respondem os bens do devedor.⁵

O Estatuto Processual considera em fraude de execução a alienação ou oneração de bens quando: (a) sobre eles pender ação fundada em direito real; (b) ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor, demanda capaz de reduzi-lo à insolvência (art. 593).

Embora haja bons argumentos para sustentar que *ação pendente* (figura do inciso I, art. 593) e *demanda em curso* (hipótese do inciso II) existem desde a *propositura* da ação (inicial despachada pelo juiz, ou simplesmente distribuída, onde houver mais de uma vara – art. 263),⁶ fato é que o Superior Tribunal de Justiça tem como imprescindível o *ato citatório*.⁷

À diferença do que ocorre na fraude contra credores, a fraude de execução traduz rebeldia contra a autoridade exercida pelo Estado-juiz, buscando relegar ao vazio tudo quanto no processo vier a ser decidido, determinado ou comandado.⁸ Daí por que se exige redobrada energia do sistema, na repressão dessa prática.

3. O que trouxe de novo a reforma da execução

No que interessa ao presente trabalho, a lei 11.382 trouxe uma grande novidade: tornou possível ao credor averbar a

4 Ap. Civ. 70011382710, 9ª Câm. Civ., unânime, 31.05.2006, rel. Des. Marilene Bonzanini Bernardi.

5 Pacificado o entendimento de que a alienação em fraude de execução não gera anulabilidade do negócio (STJ, REsp. 506.312-MS, unânime, 15.08.06, rel. Min. Teori Albino Zavascki), conclui-se que a mera declaração judicial de ineficácia permite a construção de bem que já não integra o patrimônio do devedor.

6 Yussef Said Cahali (Fraude contra credores. São Paulo: *Revista dos Tribunais*, 1990, p. 461-2) tacha de “equivocado” o entendimento de que não basta o simples ajuizamento da ação contra o devedor.

7 ASSIS, Araken de. Manual da execução. São Paulo: *Revista dos Tribunais*, 2007, p. 247.

8 DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de direito processual civil. São Paulo: Malheiros, 2004, v. IV, p. 372.

distribuição da execução por quantia, no cartório de registro de imóveis.

Por força da exigência do ato citatório para a caracterização das hipóteses previstas no artigo 593, alienações e onerações havidas entre o ajuizamento da demanda e a citação ficavam fora do conceito de fraude à execução. Noutras palavras, se acaso lograsse retardar o cumprimento do mandado citatório (ocultando-se do oficial de Justiça, por exemplo), o devedor faria com que alienações e onerações configurassem, quando muito, fraude contra credores, a exigir do credor ajuizamento de ação *cognitiva* (pauliana ou revocatória), *prova cabal* do concerto malicioso envolvendo o adquirente etc.

A partir de agora, tornou-se mais fácil garantir a satisfação do crédito. Bastará que o seu titular obtenha certidão de *distribuição* da execução e diligencie a averbação na serventia predial, para que negócios posteriores se considerem em fraude à execução (art. 615-A, *caput*, e § 3º, Código de Processo Civil).

Como o Código dispõe que o credor “poderá” obter certidão comprobatória do ajuizamento (art. 615-A, *caput*), parece fora de dúvida que não se trata de um dever do exeqüente. A situação é em tudo assemelhada àquela prevista no artigo 659, parágrafo quarto: realizada a penhora, o exeqüente *pode* providenciar averbação no registro imobiliário, para gerar presunção absoluta de conhecimento de terceiros.⁹

4. O cerne do problema

Com espírito desarmado, ninguém aplaudiria a violação – ou a ausência de meios hábeis à proteção – do direito de crédito, mormente por prática subsequente à propositura de demanda em juízo. Também incomoda a possibilida-

de de alguém perder o imóvel que adquiriu sem má-fé, ausente qualquer restrição na serventia predial, apenas porque o alienante figurava como réu ou executado em ação ignorada.

Aqui reside o problema: temos dois direitos absolutamente legítimos (do credor e do terceiro adquirente), mercedores de simpatia e proteção, mas a defesa de um implica automática vulneração do outro. Identificamos com facilidade aquele que se portou *contra jus* (o devedor, seja réu ou executado), mas não conseguimos apontar conduta reprovável daqueles que buscam proteção judicial.

Postura até certo ponto simplista, apta a produzir injustiças flagrantes, consiste em afirmar que a fraude de execução prescinde completamente do elemento anímico, de sorte que o terceiro perderá o bem adquirido ainda que esteja de boa-fé. Essa orientação não é nova, e foi endossada há décadas pelo próprio Supremo Tribunal Federal, num caso em que marido e mulher adquiriram lote de quem sequer figurava como parte na ação (alienações sucessivas). Eis a ementa oficial: “Fraude à execução. Nulidade da alienação, quando pendia demanda capaz de alterar o patrimônio do alienante, reduzindo-o a insolvência. Não se requer que em tal demanda haja penhora, e, muito menos, que tenha sido inscrita. Nem há que cogitar de boa ou má fé do adquirente”.¹⁰

Há também quem diferencie a hipótese em que o comprador é prejudicado pela existência de uma ação que ele *desconhecia por descuido seu*, daquela em que ele é prejudicado pela existência de uma ação que *não lhe era possível conhecer*.¹¹

A meu juízo, é preciso avançar no sentido de conferir mais segurança ao tráfico jurídico imobiliário.

⁹ A penhora considera-se completa com o respectivo auto, objetivando a inscrição no registro imobiliário divulgá-la *erga omnes* (Cf. Humberto Theodoro Júnior. *Curso de direito processual civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2002, v. II, p. 174).

¹⁰ RE 75.349-PR, unânime, 28.11.1972, rel. Min. Luiz Gallotti.

¹¹ SILVA, Bruno Mattos e. Fraude à execução, registro imobiliário e boa-fé objetiva. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/imprimir.asp?id=574>



5. Negligência do credor *versus* “negligência” do terceiro

Em direito, terceiros de boa-fé não podem ser afetados pelos atos de outrem, se tais atos não chegaram ao seu conhecimento.¹² E mais: a boa-fé se presume.

Cediço que a fraude de execução pode derivar de alienações ocorridas durante processo executivo *ou cognitivo*, de natureza civil ou mesmo penal,¹³ a solução do problema de que tratamos passa por uma análise desmembrada das situações possíveis: primeiro, a alienação ou oneração havida no curso de processo *de execução*; depois, aquela ocorrida durante processo *de conhecimento*, desdobrando o exame nas figuras previstas nos incisos I e II do artigo 593.

Quando se instaura processo *executivo*, hoje podemos dizer que a ausência de inscrição (*rectius*: averbação) no cartório imobiliário é fruto da desídia do credor. Com efeito, assim que distribuída a petição inicial, antes mesmo de qualquer pronunciamento do juiz,¹⁴ pode o exequente obter certidão e providenciar a averbação (art. 615-A, *caput*). A partir daí, o credor ficará absolutamente seguro de que nenhum terceiro surgirá alegando ignorância, dada a presunção de fraude em qualquer alienação ou oneração subsequente (art. 615-A, § 3º).

Penhora ulterior do mesmo bem pode ensejar nova averbação (art. 659, § 4º, com redação alterada pela lei 11.382/06), muito embora, para fins de caracterização da fraude, seja ela dispensável.¹⁵

Se o exequente dispõe de mecanismo hábil para alertar

terceiros quanto à existência do processo, e não lança mão dele, parece indevido que, mais tarde, diante da alienação do bem de raiz, procure beneficiar-se da *suposta* má-fé do adquirente.

Apesar de o artigo 615-A referir-se a “distribuição”, e encontrar-se no livro II do Código de Processo Civil (dedicado, hoje, quase exclusivamente às execuções fundadas em título *extrajudicial*), creio que a averbação premonitória tem lugar também na execução de título *judicial*. Primeiro, porque seria incoerente dotar o credor que detém cheque ou nota promissória dessa poderosa ferramenta, e sonegá-la ao que dispõe de sentença judicial transitada em julgado. Segundo, porque no processo sincrético identificam-se com clareza uma fase de conhecimento (que se finda com a sentença) e outra *de execução* (que se inicia com o requerimento a que alude o art. 475-J, *caput*, do Código de Processo Civil).¹⁶ Terceiro, porque muitas execuções lastreadas em título *judicial* têm início com petições *distribuídas* livremente, algo que ocorre quando o título é sentença penal condenatória, sentença arbitral ou sentença estrangeira, por exemplo (art. 475-N, II, IV e VI, respectivamente).

Portanto, nas execuções de título *judicial*, o credor obterá certidão do *início* da execução e, com ela, promoverá normalmente a averbação.

Dir-se-á que o terceiro poderia inteirar-se da existência do processo, mediante singela consulta aos distribuidores judiciais. O asserto é *em parte* verdadeiro, mas exige reflexão.

Se mantemos um serviço concernente ao registro imobili-

¹² Com inteira razão, Décio Antônio Erpen (A fraude à execução e a publicidade registral, *Ajuris* 28/59) lembra que este é um “princípio curial no direito”.

¹³ Quanto ao processo criminal, todavia, a configuração da fraude reclama *trânsito em julgado* da sentença condenatória, conforme advertem Alcides de Mendonça Lima (*Comentários ao Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1991, v. VI, p. 453) e Teori Albino Zavascki (*Comentários ao Código de Processo Civil*. São Paulo: *Revista dos Tribunais*, 2000, v. 8, p. 284).

¹⁴ PALHARINI JÚNIOR, Sidney. *Nova execução de título extrajudicial*. São Paulo: Método, 2007, p. 52.

¹⁵ Nesse sentido, Ulysses da Silva. “O registrados imobiliário em face da lei 11.382, de 2006”. Disponível em: <http://www.irib.org.br/biblio/boletimel2810.asp>.

¹⁶ Segundo José Carlos Barbosa Moreira (*O novo processo civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 203), “o antigo processo de execução, consecutivo ao de conhecimento, perdeu a autonomia e transformou-se em mera fase de um processo sincrético”.

liário, que tem como um de seus fins a *segurança* – “segurança como libertação do risco” —,¹⁷ parece indevida a penalização daquele que se fiou nos dados ali existentes.

Não se nega que a praxe consagra a exigência de certidões dos distribuidores judiciais. Aliás, qualquer de nós que fosse aconselhar um parente ou amigo sugeriria que se munisse de todas as certidões possíveis. Contudo, a lei não exige essa cautela (art. 5º, II, Constituição Federal) e, se continuamos a perpetuá-la, é apenas porque nós, operadores do Direito, não prestigiamos o registro público e jogamos por terra aquela que talvez seja a sua principal missão.

Para a lavratura de atos notariais, a lei 7.433, de 18 de dezembro de 1985, dispõe: “O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão ‘inter vivos’, as certidões fiscais, *feitos ajuizados*, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição” (art. 1º, § 2º – destaquei). Todavia, a alusão a “feitos ajuizados” refere-se apenas a *ações reais e pessoais reipersecutórias* concernentes ao imóvel, sendo certo que as certidões reclamadas são aquelas expedidas *pelo registro de imóveis* (cf. art. 1º, IV, decreto 93.240/86, que regulamentou a lei 7.433). Ora, se quem expede as certidões exigidas – certidões relacionadas apenas a ações reais e pessoais reipersecutórias, vale insistir – é a serventia predial, cai o argumento de que a busca de certidões do distribuidor é exigência legal.

Dando um passo adiante, passemos agora às hipóteses de fraude de execução praticadas no curso de um processo de *conhecimento*.

Na situação prevista no inciso I do artigo 593 do Código

"Ora, se quem expede as certidões exigidas (...) é a serventia predial, cai o argumento de que a busca de certidões do distribuidor é exigência legal."

de Processo Civil (alienação ou oneração na pendência de ação fundada em direito real), vale o mesmo raciocínio exposto para a fraude praticada no curso da execução.

A Lei de Registros Públicos não só admite (art. 167, I, n. 21), como torna obrigatório (art. 169, *caput*) o registro da citação de ações reais. Se o credor deixa de lado a providência que o sistema coloca ao seu alcance, e com isso expõe terceiros a uma situação de ignorância quanto a aspecto jurídico relevante, não pode depois atribuir-lhes má-fé. Discorrendo sobre essa hipótese, Alcides de Mendonça Lima observa: “Será temerário, assim, não ser pro-

cedida à inscrição da citação naquelas ações [fundadas em direito real], pelo risco que o autor possa correr”.¹⁸

A situação do inciso II do artigo 593 é, por certo, a que apresenta maior grau de dificuldade, pois, em termos de processo *cognitivo*, a Lei de Registros Públicos só autoriza inscrição quando se trate de ação real ou pessoal reipersecutória (art. 167, I, n. 21).

Se na execução e nas ações reais/pessoais reipersecutórias é possível afirmar que o credor contribuiu para a ignorância do terceiro, ao não provocar o registro (*lato sensu*), em ações cognitivas de natureza outra, tais quais as de indenização, não se avista com facilidade como poderia o credor tornar pública, *via cartório de imóveis*, demanda capaz de reduzir à insolvência o devedor. Daí por que ainda existe quem advogue a necessidade das certidões de distribuição judicial.

Ocorre que, mesmo em processos de *conhecimento* incoados por ação que não é *nem* real, *nem* pessoal reipersecutória, *há providência* à disposição do credor, para levar à serventia predial a notícia de que existe demanda pendente. Trata-se do protesto contra a alienação de bens.

¹⁷ CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 5.

¹⁸ *Comentários ao Código de Processo Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1991, v. VI, p. 449.



Muito embora a lei 6.015/73 não preveja a averbação do protesto, e haja bons argumentos para negá-la *de lege data*,¹⁹ em 16 de agosto de 2006 o Superior Tribunal de Justiça, responsável pela *última palavra* em termos de direito federal infraconstitucional, tomou decisão histórica: à vista da divergência no entendimento das quatro turmas que integram as primeira e segunda seções, a Corte especial pacificou a questão, no sentido da *possibilidade* da averbação na serventia predial. Lê-se na ementa oficial: “A averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, de protesto contra alienação de bens, está dentro do poder geral de cautela do juiz (art. 798, CPC) e se justifica pela necessidade de dar conhecimento do protesto a terceiros, prevenindo litígios e prejuízos para eventuais adquirentes”.²⁰

Podemos discordar dessa orientação uniformizadora, mas não é razoável que continuemos a insistir na tese vencida. Vale recordar, no ponto, a advertência de Calmon de Passos:

*“Se o credor
deixa de lado a
providência que o
sistema coloca ao
seu alcance, e com
isso expõe terceiros
(...), não pode
depois atribuir-lhes
má-fé.”*

“Falar-se em decisão de tribunal superior sem força vinculante é incidir-se em contradição manifesta. Seriam eles meros tribunais de apelação, uma cansativa *via crucis* imposta aos litigantes para nada, salvo o interesse particular do envolvido no caso concreto, muito nobre, porém muito pouco para justificar o investimento público que representam os tribunais superiores”.²¹

Objetar-se-á que, em alguns estados, há vedação administrativa ao ingresso de protesto contra alienação de bens no cartório imobiliário.²² Contudo, o Superior Tribunal de Justiça vem decidindo que, se existe mandado

expedido por juiz no exercício de sua jurisdição, nem mesmo o corregedor permanente pode negar-lhe acesso.²³

Considerando que o ordenamento *sempre* põe à disposição do credor, em processos de execução (averbação premonitória; averbação da penhora) e de conhecimento (registro da citação de ações reais/pessoais reipersecutórias;

¹⁹ No sentido da impossibilidade de averbação, à luz do direito posto, confira-se Ricardo Henry Marques Dip. “Do protesto contra alienação de bens e o registro de imóveis”. Disponível em: <http://www.irib.org.br/rdi/rdi24-25-068.asp>

²⁰ Embargos de divergência no REsp. 440.837-RS, maioria de votos, red. p/ acórdão Min. Barros Monteiro. Para conhecimento do *iter* trilhado pela jurisprudência do STJ, até a pacificação, confira-se o voto da Ministra Nancy Andrighi, proferido no REsp. 695.095-PR, unânime, 26.10.2006.

²¹ “Súmula vinculante”. *Genesis – Revista de Direito Processual Civil* n. 06. Embora a Constituição só atribua efeito vinculante às súmulas do Supremo (art. 103-A), o entendimento da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça deve nortear pronunciamentos de autoridades administrativas e judiciais, pois: a) é a última palavra do Poder Judiciário sobre o tema; b) tantos quantos batam às portas do STJ, ainda que depois de anos de litígio, verão consagrada essa diretriz.

²² Caso de São Paulo, em que as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça dispõem: “O protesto contra alienação de bens, o arrendamento e o comodato, são atos insuscetíveis de registro, porque não elencados no art. 167, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973” (Tomo II, cap. XX, subitem 68.3). Já no Rio Grande do Sul, a Consolidação Normativa Notarial e Registral adota posição diametralmente oposta: “No Registro de Imóveis averbar-se-ão os protestos, notificações e interpelações normatizadas no art. 867 e seguintes do CPC, mediante ordem judicial” (art. 387, XVIII).

²³ Julgando o conflito de competência 30.820-RO, a 2ª Seção deliberou: “Não deve o Juiz Corregedor, em atividade administrativa, recusar cumprimento de mandado expedido por Juiz no exercício de sua jurisdição, sob pena de invadir-lhe a competência. Precedentes” (unânime, 22.08.2001, rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro). Ricardo Henry Marques Dip esclarece: “A partir do desenvolvimento dessa jurisprudência do STJ começou a entender-se que qualquer decisão jurisdicional precludida, ou seja, contra a qual não caiba recurso, superaria o óbice administrativo. Na prática, isso quer dizer, por exemplo, que ao se apresentar uma penhora para registro, o registrador examina e percebe que não pode registrar porque há um vício de continuidade e devolve o título. O apresentante pode tanto provocar um julgamento administrativo, em particular a citação de dúvida, como voltar ao processo de origem, ou seja, reapresentar o título e pedir ao juiz que decida se a recusa está certa ou não está certa. Se a decisão não for atacada por recurso de agravo, a decisão tem de ser cumprida. O contrário seria que o cartório negasse o cumprimento de uma ordem jurisdicional”. O procedimento de dúvida no registro de imóveis. Palestra proferida no XI Seminário de Direito Notarial e Registral, Ribeirão Preto, 21.04.2007. Disponível em <http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel2960.asp> (sem destaques no original).

averbação do protesto contra alienação de bens), mecanismos hábeis a noticiar a existência da demanda por intermédio da serventia predial, é dele o ônus de provocar a inscrição no cartório de registro de imóveis. Omitindo-se, dá sinal de negligência e fica impedido de, mais tarde, atribuir conduta “negligente” a terceiro que não estava obrigado, por lei, a efetuar pesquisa em distribuidores judiciais.

6. Conclusão

Do Direito se espera que, além de proporcionar a realização do justo, assegure bom grau de segurança ao meio social.²⁴

Há muito se verifica, em trecho relevante do tráfico jurídico, situação de extrema insegurança: nas transações imobiliárias, por mais que se esforce o adquirente na adoção de cautelas prévias à celebração do negócio, é sempre possível que venha, mais tarde, a perder o bem.²⁵

A praxe consagra pesquisa junto aos distribuidores judiciais, mas essa providência longe está de tranquilizar por completo o adquirente. Ainda que este se muna de certidões dos distribuidores dos foros do domicílio do alienante (art. 94, CPC) e da situação do imóvel pretendido (art. 95, CPC), tantas são as possibilidades de processos em trâmite noutras comarcas (o artigo 100, V, “a” do Código é exemplo típico) que chega a ser natural a existência de demandas ignoradas.

Na fraude de execução se exige processo pendente. E o credor dispõe de meios para levar a existência daquele ao conhecimento de terceiros, por intermédio do cartório de registro de imóveis (na execução, averbação premonitória e averbação da penhora; no processo cognitivo, averbação do

protesto contra alienação de bens e registro da citação em ações reais/pessoais reipersecutórias).

Se não adota mecanismo apto a assegurar a ineficácia de quaisquer transações imobiliárias futuras, não é razoável que o credor, mais tarde, venha a atribuir má-fé ao terceiro que celebrou negócio baseado em informações contidas na serventia predial.

Impor-se aos terceiros uma busca adicional – e insuficiente para pôr cobro à insegurança – nos distribuidores judiciais significa tutelar direito daquele que não exauriu os mecanismos legais postos ao seu dispor, em detrimento daqueles que se fiaram em informações obtidas no serviço (registro de imóveis) que se destina justamente a conferir segurança jurídica.

No confronto entre a “negligência” do adquirente (falta de busca nos distribuidores judiciais) e a negligência do credor (falta de providência tendente à inscrição no cartório de imóveis), deve ser prestigiada a solução que mais tranquilize a sociedade, transmitindo segurança ao mercado imobiliário.

Por óbvio, sempre será possível ao credor *provar* que o adquirente sabia da demanda capaz de levar à insolvência o devedor-alienante.²⁶ Deixaremos, aí, o campo da *presunção de má-fé*.

* Marco Antonio Botto Muscari é juiz assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; mestre e doutor em Direito Processual Civil pela Universidade de São Paulo; e professor do curso de pós-graduação da Universidade Presbiteriana Mackenzie e da Faculdade de Direito Prof. Damásio de Jesus.

²⁴ Paulo Nader (*Introdução ao estudo do direito*. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 117) observa: “O conflito entre segurança e justiça é comum na vida do Direito e quando este fenômeno ocorre é forçoso que prevaleça a segurança, pois, a predominar o idealismo de justiça, a ordem jurídica ficaria seriamente comprometida e se criaria uma perturbação na vida social”.

²⁵ À indagação de qual é a segurança proporcionada pelo exame da documentação imobiliária, Marcelo Terra disparou: “Infelizmente, a resposta há de ser: *nenhuma*. Inobstante a burocracia criada, achar-se-á o adquirente passível de ver sua aquisição anulada ou por fraude contra credores, ou por fraude de execução, ou por qualquer outra causa, mesmo tendo observado todos os requisitos legais, restando-lhe, apenas, o abrigo de sua boa-fé” (“Temas jurídicos nos negócios imobiliários”. *Apud* Carlos Augusto de Assis, “Fraude à execução e boa-fé do adquirente”. *Revista de Processo* 105/233).

²⁶ Tema que está a merecer reflexão aprofundada é a necessidade de processo autônomo – em vez de mera discussão incidental, como usualmente se prega – para o debate e demonstração da má-fé do adquirente, mesmo na fraude à execução.

IRIB será Autoridade Certificadora Brasileira de Registros – ACBR

Registros imobiliários de todo o país vão emitir certificados digitais e-CPF e e-CNPJ e contribuir para o ingresso de pessoas físicas e jurídicas no mundo digital

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, dá mais um salto rumo ao ingresso dos registros prediais na era digital. No dia 6 de junho, o presidente Helvécio Duia Castello formalizou junto à Receita Federal, em Brasília, pedido de credenciamento de Autoridade Certificadora Brasileira de Registros, ACBR, habilitada para emitir certificados digitais e-CPF e e-CNPJ, tecnologia que permite ao contribuinte cumprir suas obrigações com o fisco, entre outras, pela Internet.



Ilustração: Irib Jacomino



Helvécio Castello, Donizete Victor Rodrigues, Maurício Coelho, Hércules Alexandre Benício da Costa e José Emygdio de Carvalho Filho

Segundo o coordenador de Tecnologia da Informação da Receita, Donizete Victor Rodrigues, a iniciativa do Irib vai fazer com que os cartórios de registros imobiliários brasileiros contribuam para o ingresso das pessoas físicas e jurídicas no mundo digital. “Temos um cenário muito positivo para que os cartórios passem a operar com certificação digital”, declarou.

“É uma satisfação pessoal poder solicitar credenciamento junto à Receita federal do Brasil e participar deste momento de entrada dos cartórios no mundo digital. Estamos empenhados na busca da construção de uma nova realidade”, comentou Helvécio Castello.

A solicitação teve o apoio da Associação Nacional dos Registradores de Pessoas Naturais, Arpen Brasil, representada por seu presidente José Emygdio de Carvalho Filho. “O conhecimento necessário para fazer o trabalho é inerente à atividade do registrador, vamos auxiliar o governo a levar o certificado digital até o cidadão brasileiro”.

O fato de os cartórios estarem presentes em todos os municípios do ter-

ritório nacional vai acelerar a implantação massificada dessa importante ferramenta tecnológica. É um caminho sem volta, atualmente chega a um milhão o número de contribuintes com certificação digital no Brasil e a expectativa da Receita é de que esse número atinja 5 milhões de pessoas físicas em apenas dois anos. Para o segmento de micros e pequenas empresas a meta é emitir 3,5 milhões de certificações digitais em três anos.

Passo de extrema importância: ACBR insere os cartórios na era digital

Para entender a importância dos cartórios nessa nova era, vale lembrar que

a Autoridade Certificadora Brasileira de Registros será uma emissora de e-CPF e e-CNPJ, válidos em todo o território nacional. A Receita Federal do Brasil é AC normativa, mas não emissora. Além das ACs, como braço emissor, é preciso que haja as Autoridades de Registros (AR's), como agentes de validação presencial dessa emissão.

As ACs são órgãos autorizados a emitir certificados digitais pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, ITI, órgão do governo federal ligado à presidência da República. O ITI é a primeira autoridade da cadeia de certificação, a chamada AC Raiz – Autoridade Certificadora Raiz –, que emite e controla a ICP-Brasil, Infra-Estrutura de Chaves

Sentido Horário: Márcio Martinelli, Patrícia Paiva, Helvécio Castello, Donizete Rodrigues, José Emygdio, Antonio Guedes Netto, Manuel Matos, Francisco J. Rezende dos Santos e Lincoln Bueno Alves





Helvécio Castello e Donizete Victor Rodrigues

Públicas Brasileira, modelo de certificação digital adotado no país.

Cerca de 10 milhões de pessoas passam pelos cartórios diariamente. O coordenador de TI da Receita, Donizete Victor Rodrigues, entende que os cartórios têm a capilaridade e o ambiente natural para a conferência de documentos e será muito relevante tê-los operando com a certificação digital.

Presenciaram a formalização de credenciamento do Irib junto à Receita Federal Antonio Guedes Netto, presidente da Arpen-SP; Lincoln Bueno Alves, conselheiro do Irib, João Carlos Kloster, presi-

dente do Colégio de Registro do Paraná; Francisco José Rezende dos Santos, vice-presidente do Irib/MG; Márcio Marcondes Martinelli, diretor-executivo do Irib, Hércules Alexandre Benício da Costa, registrador Civil e de Títulos e Documentos do Distrito Federal; Fernanda Castro, representando a Anoreg-BR; Patrícia Paiva, e Manuel Matos, consultores do Irib, sendo Matos, presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Camara-e.net e membro da ICP-Brasil; Marta Matos, da Camara-e.net; e Júlio Cosentino, da Certisign.

A entrega dos documentos também foi assistida pelo diretor de infraestrutura do Instituto de Tecnologia da Informação, Maurício Coelho, e por Ariosto Rodrigues, chefe da divisão de Segurança da Informação do ITI.

Encontro na ICP-Brasil: certificação digital ensejará mudanças

Após a entrega da documentação para o credenciamento da ACBR a



Enylson Camolesi recebe o grupo que acompanhou o presidente do Irib na visita

comitiva do Irib realizou uma visita a Enylson Flávio Martinez Camolesi, coordenador do Comitê Gestor da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP- Brasil.

Segundo Enylson Camolesi a entrada dos cartórios na era da certificação digital é um passo significativo que ensejará muitas mudanças. "A operacionalidade da certificação digital deverá ser repensada, está se promovendo uma revolução silenciosa sobre esse assunto", concluiu. ➔

Na frente, esq./dir.: Maurício Coelho, Helvécio Castello, Marta Matos, Patrícia Paiva, Lincoln Bueno Alves, Márcio Martinelli e Fernanda Castro. Atrás, esq./dir.: Manuel Matos, Benício da Costa, Donizete Victor Rodrigues, Francisco Rezende dos Santos, José Emygdio de Carvalho Filho, João Carlos Kloster, Antonio Guedes Netto e Júlio Cosentino



Cidade paulista de Franca concede título honorífico de Cidadão Francano ao ex-presidente do IRIB **Lincoln Bueno Alves**

O ex-presidente do Irib Lincoln Bueno Alves, atual vice-presidente por São Paulo e membro-nato do conselho deliberativo do Instituto, recebeu o título honorífico de Cidadão Francano no dia 10 de maio último. A honraria, outorgada pelo decreto legislativo 517/07, é de autoria do vereador Joaquim Pereira Ribeiro.

Aos 61 anos de idade, 47 deles dedicados aos registros públicos, Lincoln Bueno Alves é exemplo de profissional dedicado e incansável. Na cidade de Franca, onde é oficial titular do primeiro Registro de Imóveis, sua persistente atuação e empenho em prol da regularização de loteamentos e condomínios rendeu-lhe a justa

homenagem. “É uma honra, para mim, receber esse título pelos serviços prestados à comunidade”, declara.

Com cerca de 350 mil habitantes, a cidade de Franca, localizada a nordeste do estado de São Paulo, é importante pólo produtivo da economia brasileira seja por suas indústrias do segmento couro-calçadista, seja pela rica agricultura que a cada ano atrai mais investidores. “Por isso, a regularização dos imóveis na cidade é algo que caminha paralelamente ao seu desenvolvimento econômico”, observa Lincoln.

O mais novo cidadão francano participou da criação do Irib e recorda o sonho dourado que compartilhou com



outros idealistas nos idos de 1974: “tornar o instituto reconhecido nacionalmente”.

Hoje, o ex-presidente orgulha-se do posicionamento adotado em suas duas gestões à frente do Irib – 1996 a 1998 e 1999 a 2001 – de abrir o Instituto para o diálogo interinstitucional com importantes órgãos, secretarias e ministérios governamentais, além de entidades afins no Brasil e no exterior, o que contribuiu para o expressivo crescimento nacional e internacional do instituto.

A festa de entrega do título ao ex-presidente do Irib ocorreu no Plenário da Câmara Municipal de Franca. 🇧🇷

Lincoln Bueno Alves, José Contart e José Carlos Capra. Notários e registradores francanos em harmonia.



Reunião do conselho deliberativo do IRIB discute realizações da nova gestão e rumos do Instituto

No dia 24 de maio, os membros do conselho deliberativo do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil reuniram-se para debater sobre as atividades do instituto. Estiveram presentes o presidente Helvécio Duia Castello (ES); João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente/RS; Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, vice-presidente/RJ; Cleomar Carneiro de Moura, vice-presidente/PA; Francisco José Rezende dos Santos, vice-presidente/MG; Lincoln Bueno Alves, membro nato (Franca, SP); Sérgio Busso, primeiro secretário (Bragança Paulista, SP); Sérgio Jacomino, diretor de relações internacionais (SP); George Takeda, vice-presidente/SP; Patrícia André de Camargo Ferraz, diretora de assuntos legislativos, regulamentação fundiária e urbanismo (Diadema, SP); Kênia Mara Felipetto Malta Valadares, suplente do Conselho deliberativo (Vitória/ES); Rubens Pimentel Filho, membro do Conselho fiscal (Aracruz, ES).

A reunião, presidida por Lamana Paiva, teve início com a apresentação de um balanço dos nove meses de gestão do presidente Helvécio Castello.

Convênios proporcionam excelentes oportunidades para os associados

O presidente do Irib relacionou os principais convênios firmados no período.

1. *Convênio de cooperação técnica recíproca entre IRIB e AELO (BIR 327, jul./ago. 2006)*, Associação das Empresas de Loteamentos e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo, visando ao intercâmbio entre as entidades para estudo e debate, bem como para a interpretação de dispositivos legais, aprimoramento e uniformização da legislação de referência comum, além de produção literária relacionada aos temas do registro imobiliário, loteamento e desenvolvimento urbano no estado de São Paulo.

2. *Renovação do produtivo convênio entre IRIB e Cenor (BIR 328, set./out. 2006)*, Centro de Estudos Notariais e Registas da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, para dar continuidade a importantes atividades acadêmicas desenvolvidas pela parceria, como o Curso de Direitos Reais e Sistemas Registrais, em três módulos, realizados respectivamente nas cidades de Ouro Preto (*Boletim do IRIB em revista* 321, abr.-jun. 2005), Tiradentes (BIR 322, jul.-set. 2005) e Coimbra (BIR 324, jan.-fev. 2006); realização do *I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral (BIR 328, set.-out. 2006)*, em Porto Alegre, RS, com a participação das professoras portuguesas Mônica Jardim, Madalena Teixeira, Margarida Andrade e Sandra Martins Pinto. A

prorrogação do acordo permitiu a realização do *II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral* na Universidade de Coimbra (p. 150).

3. *Convênio entre o IRIB e a Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de Portugal (BIR 328, set.-out. 2006)*, com o objetivo de cooperação técnica e científica. O convênio com a DGRN representa a interação com o Estado português e é resultado de longos entendimentos entre as instituições.

4. *Protocolo de intenções entre IRIB, Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo e ARISP* cujo objetivo é o desenvolvimento de estudos para proposições em assuntos relacionados ao registro imobiliário e ao interesse público (BIR 330, jan.-mar. 2007). O acordo permitirá o acesso do Irib e da Arisp ao suporte informático da Alesp para conhecimento dos novos projetos de lei relativos às atividades registrais tão logo dêem entrada no sistema.

5. *Convênio entre Irib e Ibest*, Instituto Brasileiro de Estudos, para a realização de cursos regulares de pós-graduação *latu sensu* em Direito registral imobiliário (BIR 330, jan.-mar. 2007).

Eventos nacionais, regionais e internacionais

Helvécio Castello destacou, também, os programas que o Irib vem desenvolvendo. Segundo ele, os encontros regionais ampliam a participação dos associados e, conseqüentemente, a atuação do instituto. Para 2007, o Irib programou cinco encontros regionais em Vitória (p. 96), São Paulo (p. 106), Caxambu (p. 123), Belém; e Cuiabá.

E acaba de ser realizado importante evento internacional, o *II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral* (p. 150), pro-

movido pela parceria entre o Irib e o Centro de Estudos Notariais e Registais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Cenor. “O sucesso do evento e a proveitosa troca de informações entre os sistemas registrais dos dois países levaram o Irib e o Cenor a decidir sobre a continuação dos seminários bilaterais”, declarou o presidente.

Neste ano, o Irib é o organizador do *XX Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral*, na cidade de Salvador, Bahia. Para Helvécio Castello, “essa é uma forma de o Instituto oferecer ao associado a oportunidade de participar desse importante evento internacional e atualizar-se a respeito dos principais e mais atuais temas do registro imobiliário”.

O presidente do Irib lembrou, ainda, que este ano o Instituto abriu inscrições para o *XXXIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil*, Floripa 2007, com antecedência necessária para o parcelamento das inscrições em até quatro vezes e “para que todos possam participar do encontro nacional do Irib”.

Outros projetos em andamento

Outra iniciativa de sucesso foi a contratação de auditoria externa para acompanhar os projetos de lei que tramitam no Legislativo e envolvem o registro imobiliário, como informou Helvécio

Castello. “Existem mais de duzentos projetos de lei relacionados com o registro de imóveis; é muito importante sabermos o que acontece na esfera legislativa para que possamos colaborar com o Poder Legislativo, oferecendo sugestões técnicas aos parlamentos brasileiros”.

Segundo o presidente, um dos mais importantes projetos do Irib nesta gestão é a Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados, CRSEC. “Essa é a resposta dos registradores imobiliários à crescente demanda por modernização dos serviços públicos delegados, mediante ação cooperada”, explicou.

O modelo adotado na CRSEC contempla os avanços reais obtidos pelo Irib, que envolvem, entre outras ações, a constituição de uma autoridade certificadora no âmbito da ICP-Brasil; o credenciamento de autoridades de registro ICP-Brasil; a operação do sistema de ofício eletrônico, para uso do poder público; a ativação da central de certidões digitais, do cadastro geral de indisponibilidades e do sistema de registros eletrônicos, nele incluídos a penhora eletrônica e o registro de documentos eletrônicos, via *web*; e o portal de capacitação IRIbnet, por meio do qual o Irib providenciará o ferramental necessário para que todos os serviços registrais brasileiros possam operar no mundo digital.

O presidente do Irib enumerou os

principais benefícios da CRSEC.

1. Aprimorar os processos internos e reduzir os custos de registro, manuseio, guarda e preservação, com mais segurança, agilidade e racionalidade, tornando o sistema de registro imobiliário mais dinâmico e competitivo.

2. Permitir que os processos realizados de forma presencial ou não possam ser feitos integralmente por meio eletrônico, eliminando gradativamente a utilização da mídia papel, atualmente existente nos serviços de registro de imóveis.

3. Garantir a segurança tecnológica e validade jurídica das transações, documentos e certidões eletrônicos, com suporte na legislação específica, viabilizando sua efetiva implantação no País.

4. Democratizar o acesso à tecnologia da certificação digital, dentro dos padrões da ICP-Brasil, a todos os cidadãos brasileiros, propiciando a todos os operadores do direito e participantes do setor imobiliário a oportunidade de agilizar e desburocratizar os procedimentos necessários, com significativo incremento da segurança jurídica.


Finalmente, o presidente Helvécio Castello apresentou o relatório financeiro do Irib e a reunião prosseguiu com o debate de temas, como a ampliação da participação dos associados, oferecimento de cursos e novos eventos. 

Foto: Carlos Petelinkar



Primeira reunião das comissões temáticas atrai associados do interior, da capital de São Paulo e de Mato Grosso

Para ampliar a discussão de grandes questões e o desenvolvimento de distintos projetos relacionados ao registro imobiliário brasileiro, o presidente do Irib Helvécio Castello criou as comissões temáticas, que deverão congregiar novos colaboradores para responder a todas as demandas do Instituto. O *Boletim Eletrônico IRIB 2854*, de 28/2/2007, divulgou a abertura de inscrições para cinco comissões temáticas: cursos, seminários e congressos; publicações; regularização fundiária e urbanismo, assuntos legislativos e proposições; e meio ambiente. No dia 19 de abril, foi realizada com sucesso em São Paulo, no Hotel Blue Tree Towers Berrini, a primeira reunião para definição da sistemática de trabalho das comissões temáticas de assuntos legislativos e regularização fundiária, ambas coordenadas pela diretora dessas áreas,

Patricia Ferraz, registradora de Imóveis de Diadema, SP.

O encontro reuniu associados vindos do interior, do ABC, do litoral, da capital de São Paulo e de Mato Grosso do Sul, que se inscreveram atendendo ao convite do Irib, para trazer suas idéias e sugestões para as comissões em questão e incrementar a capacidade de atuação e a capilaridade do instituto. Também participaram da reunião o presidente do Irib Helvécio Castello e o diretor executivo da entidade, Márcio Martinelli.

A diretora de regularização fundiária, assuntos legislativos e urbanismo do Irib, Patricia Ferraz, explicou que o modelo de comissões temáticas implantado pelo Irib espelha-se em experiência semelhante realizada nas instituições de registradores prediais da Espanha.

“O Irib deu um passo muito impor-

tante no que diz respeito à consolidação de sua legitimidade perante os registradores. É inegável que o instituto tem uma imagem muito fortalecida interna e externamente, por conta de suas posições técnicas e pela seriedade dos trabalhos que vem desenvolvendo, mas percebemos que era hora do Irib se voltar ainda mais para os registradores de todas as regiões do Brasil. Esse movimento é concretamente demonstrado pela programação de encontros regionais em 2007 e pela criação das comissões temáticas, agora no âmbito das diretorias do Irib.”

Patricia Ferraz mostrou-se entusiasmada com a primeira reunião: “Hoje as comissões de assuntos legislativos e de regularização fundiária tiveram seus primeiros encontros e eu fiquei muito satisfeita com a receptividade dos colegas, com o comparecimento e a disposição de todos em contribuir para a contínua construção de um Irib melhor e para o aperfeiçoamento do sistema registral brasileiro. No que diz respeito especialmente à comissão de regularização fundiária, eu antevio uma atuação muito importante no sentido de auxiliar de fato o Brasil na construção de um Estado mais demo-

Fotos: Carlos Petelinkar





Patrícia Ferraz

crático, mais justo e economicamente mais fortalecido”.

Presidente do Irib aposta na descentralização da entidade

Para o presidente do Irib Helvécio Castello, o objetivo central dessas comissões temáticas é ampliar o universo de colaboradores do Irib, entre os registradores e não registradores.

“É preciso despersonalizar a atuação do instituto e formar quadros para que o Irib possa aumentar sua participação em diversos segmentos representativos de atividades econômicas e nas mais variadas situações.”

“Uma reclamação que sempre ouvimos é que o Irib estaria muito elitizado. É muito difícil compatibilizar a especialização com a presença em todo o território nacional, em razão das distâncias que separam os grandes centros urbanos de muitos municípios brasileiros. Essa é a razão que nos motivou a criar as comissões temáticas e a programar o Ciclo de Encontros Regionais Irib 2007, que vai cobrir uma vasta área do território nacional para que os registradores dos locais mais distantes possam participar. Neste ano faremos quatro encontros pelo país de modo a ampliar a área

de atuação efetiva da entidade. Além das publicações, teremos a presença física dos diretores da instituição”, afirmou o presidente do Irib.

Comissões temáticas: primeiras impressões

“Estou muito satisfeito com o trabalho inicial das comissões. A de regularização tratou de um trabalho muito específico, uma questão local no estado de São Paulo, atendendo a um pedido da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, para a edição de um provimento. O resultado desse trabalho será um modelo-base para a regularização



Helvécio Duia Castello

fundiária urbana que pode servir de paradigma nacional. Quanto à comissão de assuntos legislativos, é preciso um acompanhamento pessoal em Brasília. O Irib deve estar presente no Congresso nacional, perfeitamente representado por um grupo de registradores. Por isso é muito importante esse trabalho coordenado pela comissão temática.”

Subcomissões regionais – “É muito importante que as decisões tomadas em cada reunião sejam irradiadas pelos membros das comissões. Cada colega que participar de uma reunião do Irib, ou que estiver integrando uma das comissões temáticas, deverá funcionar

como um disseminador das idéias e discussões em sua região, para que a atuação do Instituto se propague de forma rápida e eficiente”.

Padronização – “Um dos principais problemas do sistema registral brasileiro – ressalte-se que não por culpa do sistema – é que em cada localidade temos uma mesma situação tratada de forma distinta. Há que se buscar uma padronização de procedimentos, o que se espera alcançar com a criação das comissões pelo Irib. Como presidente, tenho uma grande expectativa em relação às comissões temáticas e espero duas coisas: que todas as comissões – exceto a legislativa, pois o processo legislativo é instável – produzam um texto-padrão que possa ser disponibilizado pelo Irib para palestras e debates no Brasil inteiro; em segundo lugar, que se estabeleça um código de normas ou regras básicas que possam ser utilizadas em todas as localidades do país, com as respectivas adaptações para a realidade local. Pretendemos editar o estudo sobre regularização fundiária de autoria de Patrícia Ferraz, utilizado em palestras que ela profere em todo o Brasil, para servir de texto-padrão sobre o tema”.

Comissão temática de assuntos legislativos

Integrantes da comissão de assuntos legislativos: George Takeda, vice-presidente do Irib/SP e registrador em São Paulo; André de Azevedo Palmeira, registrador de São Bernardo do Campo, SP; Maria do Carmo Couto, registradora em Assis, SP; Valdomiro Montes Júnior, registrador em Santo André, SP; Maria Laura Coutinho, registradora em Cubatão, SP; Luciano Lopes Passarelli, registrador em Batatais, SP; e Aline Cichetto, registrado-

ra em General Salgado, SP.

O Irib ganhou espaço e importância junto aos órgãos governamentais em todas as instâncias, bem como junto a instituições e entidades privadas, por isso a necessidade de se fazer representado nas esferas legislativas de âmbito municipal, estadual e federal.

O vice-presidente do Irib/SP, George Takeda fez uma breve exposição sobre os projetos de lei em andamento e os que foram desarquivados. Explicou ainda que de agora em diante o Irib passa a ter uma assessoria legislativa, contratada em conjunto com a Arisp, para acompanhamento dos projetos na esfera nacional (Brasília) e municipal (São Paulo). Os integrantes da comissão também foram informados de que de acordo com o termo de convênio assinado entre o Irib, a Arisp e a Assembléia Legislativa de

São Paulo (BIR 330, jan./fev. 2007), todo projeto de lei de interesse do RI que passar pela Alesp será encaminhado para conhecimento do Irib.

Takeda comentou, ainda, a parceria entre a Arisp – que congrega os 18 cartórios de registro de imóveis da cidade de São Paulo – e o Irib, para a expansão do ofício eletrônico. Destacou a eficiência do sistema, os órgãos conveniados para consulta eletrônica (Fazenda, TRF, etc.) e o convênio com os Correios.

Entre os projetos de lei desarquivados, George Takeda mencionou a emenda constitucional que visa à efetivação dos substitutos em cartórios; o PL 20/2007, do deputado Fernando Chucre, baseado no PL 3.057, que propõe a alteração da Lei de Parcelamento do Solo Urbano e traz instrumentos para a regularização fundiária urbana; a

medida provisória 292, que foi reapresentada com emenda referente a sistema de compensação pela gratuidade no registro de imóveis.

Patrícia Ferraz, a principal porta-voz do Irib junto à casa legislativa em Brasília, atuando incansavelmente nas discussões do PL 3.057, sugeriu que os membros das comissões se revezem para acompanhá-la nas audiências públicas e reuniões de interesse da comissão, para que todos os membros se inteirem dos processos legislativos. A proposta foi aceita por unanimidade.

A registradora Maria do Carmo Couto prontificou-se a distribuir para os membros da comissão as proposições legislativas que ficarão a cargo de cada um deles. Ficou decidido também que todos serão posicionados a respeito nas reuniões de periodicidade

De pé: José de Arimatéia Barbosa, Luciano Lopes Passarelli, Helvécio Castello, Valdomiro Montes Júnior, George Takeda, André de Azevedo Palmeira; sentadas: Aline Cichetto, Maria Laura Coutinho, Patrícia Ferraz e Maria do Carmo Couto.





Helvécio Duia Castello

mensal e mediante comunicados pela internet.

Comissão temática de regularização fundiária

Integram a comissão de regularização fundiária: André de Azevedo Palmeira, registrador em São Bernardo do Campo, SP; Maria do Carmo Couto, registradora em Assis, SP; Valdomiro Montes Júnior, registrador em Santo André, SP; Maria Laura Coutinho, registradora em Cubatão, SP; Luciano Lopes Passarelli, registrador em Batatais, SP; Eduardo Oliveira, oficial designado de Iguape; Fábio Costa Pereira, escrevente do quarto Registro de Imóveis de São Paulo; Aline Cichetto, registradora de General Salgado, SP; e o advogado e pesquisador da Escola Paulista da Magistratura, Marcelo Pereira dos Santos.

Na agenda da reunião, a coordenadora da comissão de regularização fundiária, Patricia Ferraz, explicou o teor do PL 20/07, enfatizando os principais pontos do projeto de lei em relação ao registro de imóveis, quais sejam, a demarcação urbanística e a legitimação de posse. E reforçou, mais uma vez, a necessidade de um revezamento entre os membros da comissão para acompanhamento do projeto na Câmara dos deputados.

O destaque da reunião foi a participação do advogado Marcelo Pereira dos Santos, que se inscreveu na comissão, o que colaborou para a composição de uma equipe multidisciplinar, extremamente desejável para a regularização fundiária urbana.

Patricia Ferraz comprometeu-se a abordar os pontos principais da regularização fundiária na próxima reunião e a distribuir o resumo de sua exposição para uniformizar a atuação institucional dos membros da comissão.

Em seguida, a comissão dedicou-se à discussão do texto da proposta a ser encaminhada pelo Irib à Corregedoria Geral de Justiça, baseada no provimento gaúcho More Legal 3, com sugestões para a modernização das Normas de Serviço da CGJSP.

No transcurso das discussões, foram ouvidas as experiências de cidades paulistas como Santo André, São Bernardo do Campo, Diadema, Cubatão, General Salgado, Assis e Batatais, no interior, bem como de Iguape, no litoral.

Experiência do Norte e do Centro-Oeste em regularização fundiária

O *BIR* ouviu o relato do registrador José de Arimatéia Barbosa sobre sua vivência profissional em duas regiões com diferentes realidades, Rondônia e Mato Grosso.

“Gostaria de agradecer a oportunidade de integrar uma comissão de notáveis colegas de São Paulo e cumprir essa iniciativa de descentralização do Irib, que certamente enriquecerá os quadros da entidade.”

“Acredito ser de grande valia para a comissão de regularização fundiária – na

qual nos inscrevemos – essa realidade trazida do Norte do país e também da região Centro-Oeste. Na região Norte, notadamente no estado de Rondônia, onde exerci a função de registrador entre 1997 e 2003, a reforma agrária foi implantada com sucesso e o modelo deveria ser seguido por todo o Brasil. Em Rondônia, o Incra foi responsável pela regularização de lotes rurais, com áreas bem determinadas tecnicamente, não havendo, salvo raríssimas exceções, qualquer problema de disputa de terras ou questões envolvendo a manutenção, reintegração de posse ou mesmo interditos proibitórios.”

“No entanto, em Mato Grosso, onde



José de Arimatéia Barbosa

atuamos agora, as questões agrárias são de difícil concretização, especialmente porque o Incra e o Instituto de Terras do estado ainda divergem acerca da real situação de cada imóvel. Muitos conflitos agrários persistem no Mato Grosso em razão da sobreposição de áreas e da duplicidade de títulos, que geram intermináveis demandas judiciais.”

“Esperamos poder contribuir, efetivamente, para uma padronização de procedimentos que possibilite aperfeiçoar o sistema e servir de suporte para a regularização fundiária na Região Centro-Oeste.”


Secretário do Meio Ambiente de SP recebe representantes do IRIB para tratar da nova redação do decreto regulamentador de reservas florestais

No dia 17 de abril de 2007, às 16h, o Secretário do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, Xico Graziano, recebeu na sede da secretaria, em São Paulo, os diretores do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, Sérgio Jacomino, quinto registrador imobiliário da capital, e Marcelo Augusto Santana de Melo, registrador imobiliário em Araçatuba. Também participaram da reunião o secretário adjunto Pedro Ubiratan Escorel de Azevedo e o tabelião de notas e protesto de Barueri, Ubiratan Pereira Guimarães.

O tema da reunião foi a reserva legal no estado de São Paulo, principalmente seus aspectos práticos. A reserva legal e o registro de imóveis – aspectos práticos (BIR 327, jul./ago. 2006) – já foi objeto de estudo desenvolvido por Marcelo Melo no âmbito do programa Educartório, iniciativa voltada para o aperfeiçoamento técnico de notários, registradores e seus prepostos, que desde o ano passado vem realizando cursos em todo o estado de São Paulo graças à parceria entre Irib, Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, e Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, com o apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

A Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo está trabalhando na

nova redação do decreto regulamentador das reservas florestais do estado de São Paulo. O objetivo é criar mecanismos de simplificação dos projetos e procurar também a uniformização do procedimento de qualificação pelos registradores imobiliários, de forma a facilitar o trâmite da regularização das reservas florestais.

A reserva legal é um espaço especialmente protegido que, além da publicidade legal, também possui a publicidade registral, de suma importância para alertar terceiros a respeito da necessidade de recuperação ambiental, ou de sua conservação. 

Ubiratan Pereira Guimarães, Marcelo Melo, Xico Graziano, SJ e Pedro Ubiratan Escorel de Azevedo



Visita ao secretário de estado da Habitação para tratar de usucapião e regularização fundiária

Em estudo a mobilização de juízes, governo e registradores para mais efetividade à jurisdição e acesso aos registros no que se diz respeito às iniciativas de regularização fundiária.

O diretor do Irib, Sérgio Jacomino, e o presidente da Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos, acompanhando o juiz titular da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, doutor Marcelo Martins Berthe, estiveram na secretaria de estado da Habitação na manhã do dia 21 de março, onde foram recebidos pelo secretário Lair Alberto Soares Krähenbühl. A visita foi agendada para apresentar ao governo do estado de São Paulo, mediado por seu secretário de Habitação, um plano estratégico para viabilizar as ações de usucapião que se acumulam nas varas especializadas da capital e movimentar os projetos de regularização fundiária – iniciativas que são de interesse do governo de São Paulo e um anseio da sociedade.

Segundo Marcelo Martins Berthe, muitas ações de usucapião, em suas várias modalidades, batem à porta do Judiciário sem que, contudo, encontrem uma infra-estrutura instalada que possa dar vazão à crescente demanda

por regularização fundiária. “As ações judiciais multiplicam-se, as etapas processuais são atos complexos e redundantes, os recursos para perícia e levantamentos são escassos. Há um conjunto de obstáculos que precisam ser removidos para que a prestação jurisdicional seja efetiva”, declarou. Ele entende que é preciso criatividade e sinergia na convergência de interesses entre os vários agentes da regularização fundiária – governo, Judiciário, registradores e sociedade civil – para fazer frente ao desafio e superá-lo, o que o magistrado tem convicção de que conseguirá.

Irib e Arisp acreditam que os registradores imobiliários podem dar uma contribuição decisiva aos planos de regularização fundiária, uma vez que estão despertos para a função social do registro e preparados para receber essas demandas sociais, com o aporte de tecnologia e conhecimento técnico-jurídico especializado. “Os registradores estão preparados para dar suporte e

apoio às iniciativas da Vara de Registros Públicos de São Paulo, cientes de que produzirão um efeito demonstrativo muito importante para estimular iniciativas semelhantes pelo país afora”, afirmou o presidente Flauzilino.

Regularização fundiária – prioridade do governo paulista

BIR – Secretário, como o senhor avalia esse encontro que representa a precipitação de interesses envolvendo o Judiciário, a Secretaria de Estado da Habitação e os registradores paulistas com o foco posto na regularização fundiária?

Lair Alberto Soares Krähenbühl

Acho que estamos vivendo um novo momento a partir da proposta do doutor Marcelo Martins Berthe. A sensibilidade e a condução desses assuntos vão depender de uma ação organizada do estado, do Judiciário, das prefeituras e dos registradores imobiliários. Estamos caminhando para solucio-

nar uma questão fundamental para o governador José Serra, qual seja, a legalização e regularização fundiária como prioridades. Portanto, parabenizo a proposta feita pelo doutor Marcelo Berthe e a ação colegiada que possamos vir a concretizar. Teremos um trabalho-modelo na cidade de São Paulo que abrangerá os problemas de todo o Brasil e que, certamente, será apropriado para as demais regiões do estado.

BIR – Em que consiste sua proposta e qual é o impacto dessas idéias na regularização fundiária em São Paulo?

Marcelo Martins Berthe – Minha preocupação é dar mais efetividade à prestação jurisdicional. Se a Vara de Registros Públicos continuar trabalhando de forma individualizada para conceder os títulos um a um, não poderemos dar a resposta adequada e necessária em razão da dimen-


são do problema em São Paulo. É necessária uma interpretação criativa do Estatuto da Cidade, que veio com a intenção de contribuir para a regularização fundiária urbana. No entanto, no momento da sentença de entrega da unidade para cada um dos possuidores, não se estabelece o condomínio previsto. Isso será perfeitamente possível a partir de uma interpretação sistemática que toque no espírito da própria lei e de todo o sistema processual de que dispomos, o que permitirá uma resposta mais rápida e efetiva.

BIR – Em que medida o secretário de Habitação Lair Krähenbühl poderá colaborar?

Marcelo Martins Berthe – Poderá colaborar e muito. A única forma de atingir esses objetivos é a conjugação de esforços do estado, por meio do poder Executivo estadual, especialmente da Secretaria de Habitação, da

Procuradoria do Estado, da Secretaria de Justiça e Defesa da Cidadania e das secretarias municipais envolvidas. Tem de haver uma conjugação de esforços dos poderes públicos e dos registradores de imóveis e notários, que terão um papel importante nesse processo, de modo que essa força conjunta atinja o objetivo de regularizar as unidades em grande número e de uma só vez.

BIR – Como o senhor avalia a orientação da Secretaria de Habitação no sentido de conseguir a legalização dos imóveis de uma forma geral?

Marcelo Martins Berthe – Isso me deixa feliz porque essa é uma grande preocupação nossa. As expectativas da Vara de Registros Públicos estão sincronizadas com as expectativas do governo do estado de São Paulo. Isso colaborará ainda mais intensamente para que se atinjam os objetivos. 

IRIB participa de curso de regularização fundiária no Espírito Santo

A diretora-presidente do IJSN, órgão ligado à Secretaria de Estado de Economia e Planejamento do Espírito Santo, agradece a participação do presidente do Irib Helvécio Castello e manifesta interesse em continuar com a parceria.

Vinculado à Secretaria de Estado de Economia e Planejamento, SEP, do Espírito Santo, o Instituto Jones dos Santos Neves, IJSN, tem como finalidade produzir conhecimento sobre a realidade do estado em seus aspectos socioeconômicos como forma de subsidiar políticas governamentais e decisões de investimentos. Mediante estudos, pesquisas, planos, projetos, programas de ação e organização de bases de dados estatísticos e georreferenciados, o Instituto atua nas esferas estadual, regional e municipal.


No que diz respeito à assessoria

municipal, o IJSN atua no assessoramento aos municípios com vistas à elaboração de legislação urbanística, principalmente planos diretores municipais, bem como código de obras, código de posturas, parcelamento do solo, perímetro urbano, zoneamento, entre outros. O Instituto ainda presta assessoria aos municípios na elaboração de sua cartografia básica, além de desenvolver programas de capacitação dos técnicos municipais.

De 24 a 27 de abril último, o IJSN realizou em seu auditório um curso sobre regularização fundiária que contou com a participação do presidente do Irib Helvécio Duia Castello.

O curso é destinado aos técnicos municipais das prefeituras do Espírito Santo e tem como objetivo capacitá-los para a elaboração e implementação do *Programa de Regularização Fundiária Urbana de Assentamentos Populares Informais* e ressaltar as novas possibilidades introduzidas com o Estatuto da Cidade.

Durante o curso, o IJSN lançou a publicação *Regularização Fundiária – Guia de orientação para áreas de ocupação consolidadas*, para atender a necessidade dos municípios relativa ao planejamento dos espaços territoriais, principalmente no tocante à elaboração de sua legislação urbanística e desenvolvimento de programas de regularização fundiária de interesse social. O guia contempla os aspectos jurídicos, ambientais e urbanísticos da questão.

Vera Maria Simoni Nacif, diretora-presidente do IJSN, enviou o ofício que transcrevemos aqui em agradecimento à participação do Irib. 

Interesse no desenvolvimento de programas de regularização fundiária de assentamentos urbanos

OF/IJSN/DP/nº 156/07

Vitória, 8 de maio de 2007.

Ilmo. Sr.

Helvécio Duia Castello

Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Prezado Senhor,

Com a sua participação, nos dias 24 a 27 de abril o Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN) promoveu o Curso de Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos Informais de Baixa Renda, dentro do Programa de Assessoramento Municipal, objetivando a capacitação de técnicos municipais assim como o aperfeiçoamento e atualização dos quadros efetivos das prefeituras para a melhoria do desempenho da gestão pública municipal.

Nesta primeira turma do curso, foram capacitados 38 técnicos municipais de 22 prefeituras do Estado; outras já estão realizando pré-inscrição e aguardam novas turmas.

Essa demanda caracteriza a dificuldade encontrada pelos municípios em trabalhar o planejamento de seu espaço territorial, principalmente no tocante à elaboração de sua legislação urbanística e desenvolvimento de programas de regularização fundiária de interesse social que contemplem as inovações introduzidas pelo Estatuto da Cidade.

Neste sentido, gostaríamos de compartilhar o sucesso do curso e de agradecer a participação desse órgão. Ficaremos honrados em continuar a contar com essa parceria em próximas turmas do referido curso.

Atenciosamente,

Vera Maria Simoni Nacif

Diretora Presidente do IJSN

Futuro dos cartórios tem na informatização importante aliada

No 3º Registro de Imóveis de São Paulo, a Escriba Informática implantou um sistema que garante a segurança e a agilidade nos procedimentos realizados para a população. Entre os destaques do sistema, afirma o titular George Takeda, está o sistema de processamento de textos da matrícula, além do controle dos livros do indicador pessoal e real, com dados passados de maneira automática para o preparo do texto, ganhando-se tempo. A preocupação com o futuro, através do registro eletrônico, ganha força também na conservação do passado. “Montei uma oficina de restauração de todos os livros que temos. É um trabalho que exige tempo, dedicação e funcionários especializados”, afirma Takeda

A informatização dos cartórios com a utilização do registro eletrônico é uma tendência cada vez mais atual no Brasil. E para se adequar bem a essa questão, o 3º Registro de Imóveis de São Paulo apostou na informatização total do cartório, preservando também a memória do local. De acordo com o titular do 3º RI, George Takeda, questões como agilidade e segurança foram fundamentais para optar pela informatização do seu Ofício.

Segundo o titular, foram quase dois anos de procura e buscas à empresa que se encaixasse

nas necessidades do cartório. A boa indicação, em especial com a experiência no 8º Registro de Imóveis, foi importante na hora da escolha pela Escriba Informática. “A escolha foi boa, pois estamos sendo bem atendidos”, revela. Takeda revela os diferenciais do produto oferecido pela Escriba Informática. “O sistema de processamento de textos da matrícula é um bom diferencial, assim como o controle dos livros do indicador pessoal e real, com os dados passados automaticamente para preparo do texto da matrícula. Com isso, ganha-se tempo”, afirma.



No futuro, o registro será totalmente eletrônico, não dependeremos mais de papel.



Serviços com agilidade e segurança

Segundo o titular do 3º Registro de Imóveis de São Paulo, a preocupação está em prestar um bom serviço à população, com agilidade e segurança. “No futuro, o registro será totalmente eletrônico, não dependemos mais de papel. Com a segurança da certificação digital e das assinaturas digitais, será necessário um sistema informatizado com a garantia de que não houve alteração dos dados inseridos nas matrículas, que passarão a ser eletrônicas”, diz.

Para isso, ele revela que o objetivo é transformar o cartório totalmente informatizado, com todos os documentos em papel transferidos de forma digitalizada ao computador. “Todos os livros do sistema antigo, que são mais de 500, serão transformados em ficha para um sistema digital, para que não haja mais a necessidade de se conferir a autenticidade, através da consulta do livro físico”, explica.

Outro objetivo é digitalizar o processamento, inclusive do registro de expedição de certidões. “O futuro reserva o protocolo digital, recebido pelo sistema de Internet. A certidão também será de forma eletrônica pelo sistema da assinatura digital, conforme ICP Brasil. Assim será o futuro, um cartório sem papel”, afirma Takeda.



Uma das metas do 3º RI de São Paulo é transformar o cartório totalmente informatizado, com todos os documentos em papel transferidos de forma digitalizada ao computador.



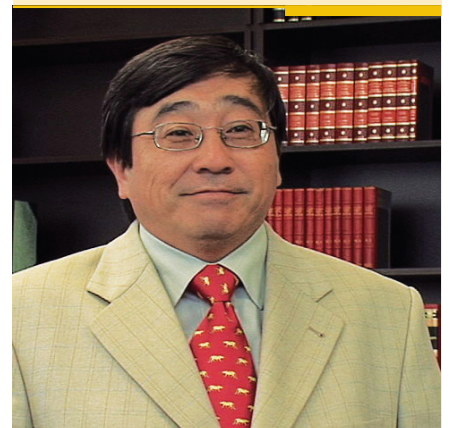
Preocupação com o passado e o futuro

Apesar da preocupação em oferecer modernidade, agilidade e segurança no 3º Registro de Imóveis de São Paulo, o titular George Takeda também demonstra cuidados em resgatar e conservar o passado, a memória do espaço e consequentemente do serviço oferecido pelos registros de imóveis brasileiros.

Para isso, ele está trabalhando na restauração dos documentos existentes no cartório. “Montei uma oficina de restauração de todos os livros que temos. É um trabalho que exige tempo, dedicação e funcionários especializados porque os livros antigos são todos desmontados, todas as interferências e rasgos são restaurados e digitalizados com as folhas soltas. Depois reencadernamos o material, de forma que uma vez encadernada e guardada, a informação permaneça no livro, preservada por mais uns 500 anos”, diz. ■

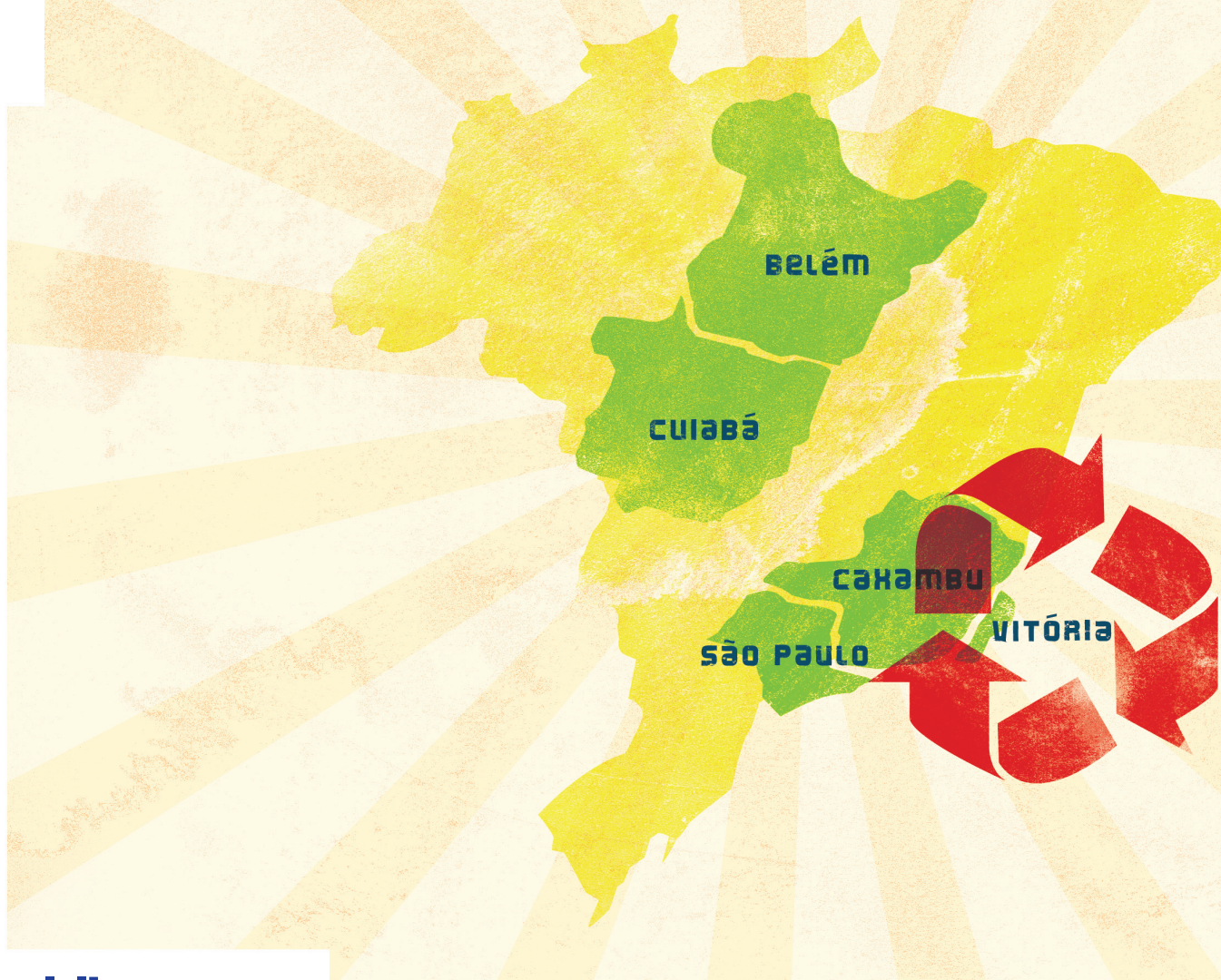
3º Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Jacareí, 23 - Bela Vista
São Paulo-SP



George Takeda,
titular do 3º RI de São Paulo

21º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis: Vitória recebe cerca de cem participantes de cinco estados



Foi um sucesso o 21º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis realizado pelo Irib nos dias 2 e 3 de abril, em Vitória, ES, com a participação de associados dos estados do Espírito Santo, Minas Gerais, Mato Grosso, Paraná e Roraima. O evento foi o primeiro de uma série agendada para as cidades de Caxambu, Mato Grosso, Belém do Pará e Cuiabá. O objetivo do Irib é aproximar-se cada vez mais de seus associados para informar e debater com eles novas leis e outros temas nacionais do registro imobiliário, bem como os assuntos locais e específicos de cada região.

O diretor de eventos do Irib, Ricardo Basto da Costa Coelho, chamou para a composição da mesa de abertura o desembargador Jorge Góes Coutinho, presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo; Helvécio Duia Castello, presidente do Irib; Rogério Portugal Bacellar, presidente da Anoreg-BR; Carlos Alberto Abaurre, sub-chefe da Casa Civil do Governo do Estado do Espírito Santo, representando o secretário Sérgio Aboudib Filho; Antonio Augusto Genelhu Júnior, presidente da OAB, seção do Espírito Santo; e João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib/RS.

O encontro foi prestigiado, também, por Francisco José Rezende dos Santos, registrador em Belo Horizonte, MG, vice-presidente do Irib/MG e coordenador do Departamento de Imóveis da Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus; Bruno Santolin Cipriano, registrador de Vargem Alta, ES; Manuel Matos, presiden-

te da Camara-e.net e consultor do Irib; Luciano Lopes Passarelli, registrador de Batatais, SP; Patricia Ferraz, registradora de Diadema, SP, diretora de Assuntos Legislativos, Regularização Fundiária e Urbanismo do Irib; e Eduardo Augusto, registrador de Conchas, SP, e diretor de Assuntos Agrários do Irib.

Presidente Helvécio Castello projeta a interiorização do IRIB

O presidente do Irib, Helvécio Duia Castello explicou que o Instituto está retomando os encontros regionais para promover a aproximação com o associado. “É muito difícil para a maioria dos associados sair de sua cidade para participar de congressos com duração de uma semana, em lugares distantes. Por isso, neste ano, realizaremos quatro congressos regionais. Nos próximos dois anos pretendemos fazer pelo menos mais 20 encontros regionais para promover a interiorização do Instituto e a retomada da base social dos registradores brasileiros, para que possam se integrar ao Irib, a casa do registrador brasileiro”.

O desembargador Jorge Góes Coutinho, presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, destacou a importância da realização do encontro no estado do Espírito Santo para a discussão de temas fundamentais do Direito registral imobiliário. “O Judiciário tem dado sua contribuição, ao lado do Ministério Público, da OAB e de todas

Fotos: Nilton e Valéria



João Pedro Lamana Paiva, Carlos Alberto Abaurre, desembargador Jorge Góes Coutinho, Helvécio Castello, Rogério Bacellar e Antonio Augusto Genelhu Júnior.



Desembargador Jorge Góes Coutinho

as entidades da sociedade civil, para que cada vez mais o nosso estado aprofunde sua responsabilidade democrática e sua responsabilidade com as coisas de direito público”, declarou. “O cidadão espera de nós uma contrapartida, que assumamos verdadeiramente nossas responsabilidades perante a sociedade civil. Por isso, torna-se extremamente importante a realização deste evento, que vai discutir assuntos jurídicos tendo em vista o interesse da sociedade e daqueles que atuam nos serviços delegados. Reitero nossa alegria em compartilhar deste encontro regional que é o primeiro de uma série a ser realizada em todos os estados da federação, buscando aprofundar cada vez mais os laços, a discussão e os interesses desse segmento tão importante de notários e registradores. Desejo a todos uma feliz estada no Espírito Santo, que tem por hábito receber calorosamente todos aqueles que nos visitam. Parabéns ao Irib e sejam bem-vindos”.

O apoio da Ordem dos Advogados do Brasil à iniciativa do Irib foi ressaltado pelo presidente da OAB-ES Antonio Augusto Genelhu Júnior. “A OAB aplaude essa iniciativa e presta sua solidariedade e colaboração no que for preciso para que possamos melhorar a qualificação dos nossos notários e registradores. Na época em que eu lecionava processo civil, sempre defendi que as faculdades deviam estabelecer no currículo o Direito registral e notarial como uma disciplina obrigatória. Essa é uma atividade importante, o sistema brasileiro é o mais seguro e dá a estabilidade que a sociedade precisa para a realização de negócios”.

O presidente da OAB-ES destacou, ainda, a importância da participação do advogado na realização de separações e inventários pelos notários, de acordo com o estabelecido

pela lei 11.441/2007. “Constitui para nós infração disciplinar a subscrição de qualquer documento que não tenha autoria de advogado. Tenho sustentado que esse tipo de atividade notarial só poderá ser levado a assentamento se houver minuta subscrita e elaborada pelo próprio advogado. Propus ao presidente do Irib e ao presidente da Anoreg-BR uma parceria para disciplinar a atividade notarial e registral, bem como para disciplinar a atividade dos advogados. Muito obrigado, sejam todos bem-vindos e parabéns pela iniciativa!”.



Helvécio D. Castello

Encontros regionais terão o mesmo modelo: palestras e pinga-fogo

O presidente Helvécio Duia Castello falou ao *Boletim do IRIB em revista* sobre a continuação e o modelo dos encontros regionais que serão realizados em todo o Brasil.

BIR – Qual a avaliação que o senhor faz sobre o primeiro encontro regional promovido pelo Irib?

Helvécio Castello – Fiquei muito satisfeito com o resultado. Era aspiração de vários registradores que o Irib retomasse os encontros regionais. Nos últimos dez anos estamos fazendo excelentes encontros nacionais, mas o registrador do interior tinha dificuldade em participar, o que é compreensível. Este ano vamos fazer quatro encontros regionais e, a partir do ano que vem, pretendemos realizar pelo menos doze encontros regionais para cobrir o território nacional. Queremos que essa seja uma marca do Irib, pelo menos na nossa gestão. Esse convívio com os colegas do interior é muito importante.

BIR – O senhor considera que a escolha dos temas foi acertada?

Helvécio Castello – Sem dúvida. Tivemos grande preocupação em criar um modelo para os encontros regionais que possa ser aplicado no Brasil inteiro. Criamos dez ou doze temas-padrão, para escolher quatro ou cinco a cada encontro regional e deixar um ou dois temas para serem definidos pelos colegas da região como temas de interesse local. Neste encontro de Vitória, por exemplo, os temas de crédito rural e da reserva legal foram escolhidos em razão da necessidade de se discutir a questão com os registradores do Espírito Santo. Esses não serão temas do encontro regional de Belém do Pará, por exemplo, onde a questão da grilagem de terras desperta muito mais interesse. O programa será adaptado a cada região para que possamos atender à necessidade local. Os encontros regionais são modelados em oito painéis para dois dias. O painel final de cada dia sempre será o pinga-fogo, de modo que possamos debater os temas das palestras. O encontro sempre será voltado à região em que se realiza.

BIR – O doutor Francisco Rezende sugeriu o levantamento de temas com os registradores da região do encontro. O que o senhor pensa disso?

Helvécio Castello – Acho muito bom que obtenhamos essa sinalização clara por parte dos registradores e dos participantes locais. A abertura para essa manifestação tem de ser feita de forma institucional permanente para que não tenhamos de reestruturar o temário ou os palestrantes. A idéia foi formatar o encontro para que o participante, ao se inscrever, já saiba qual será o programa. Queremos aproximar o Instituto da realidade local, que é muito diferente da realidade nacional, e temos de fazer isso de forma a atender as duas demandas. O Irib não pode deixar de cuidar dos temas nacionais, mas também não pode deixar de ter os olhos voltados para os problemas locais.

Palestra de João Pedro Lamana Paiva focaliza o inventário e o divórcio administrativo sob a ótica do registro de imóveis

O vice-presidente do Irib/RS, João Pedro Lamana Paiva, proferiu a palestra *lei 11.441 – inventário e divórcio administrativos sob a ótica do RI*.

Lamana comentou que a lei 11.441/2007 é federal,

portanto, os 27 estados, incluindo o Distrito Federal, devem ter o mesmo entendimento a respeito dela. “O Irib sempre lutou pela uniformização de procedimentos. Hoje, no registro de imóveis, alguns estados estão seguindo o que o Irib recomenda. O Conselho Nacional de Justiça vai avocar as regras que serão estabelecidas em todos os estados”, destacou.

Embora a União dos Corregedores Gerais de Justiça tenha sido criada na década de 1990, ela não conseguiu uniformizar os procedimentos notariais e registrais em razão da característica jurisdicional de suas atividades, observou o palestrante. “Hoje, o Judiciário fiscaliza as atividades notariais e registrais e realiza os concursos públicos para a outorga da delegação. O CNJ já se manifestou dizendo que vai regulamentar os concursos no Brasil e decidiu formar uma comissão para estudar o regramento dos concursos de modo a evitar a infinidade de recursos”.

Quanto à regulamentação da lei 11.441 pelo CNJ, de acordo com proposta apresentada na reunião de corregedores em Brasília, no último mês de março, Lamana Paiva declarou-se favorável, uma vez que entende que as normas devem ser gerais. “O que se aplica em Sapucaia do Sul, no Rio Grande do Sul, deve ser aplicado em Vitória do Espírito Santo”.

No entanto, há casos que dependem de regulamentação em cada estado, como a separação ou divórcio. “A lei 6.515, que estabeleceu o divórcio e hoje se encontra no Código Civil, estabelece, no artigo 32, que a sentença definitiva do divórcio produzirá efeitos depois de registrada no registro público competente. O juiz ainda pode dar a sentença de



João Pedro Lamana Paiva

separação e divórcio, mas essa sentença é constitutiva, ou seja, somente se constitui com o registro". Lamana explicou, ainda, que a sentença tem de ser registrada no livro *E* do registro civil, que fica em cada sede de comarca, ou seja, cada comarca só pode ter um livro *E*. Desde que a lei do divórcio entrou em vigor, o Rio Grande do Sul, por exemplo, normatizou que a sentença de separação judicial e divórcio, ou de restabelecimento da sociedade conjugal, devem ser inscritas primeiro no livro *E*. Seguindo aquela norma anterior, o corregedor estabeleceu que as escrituras públicas de separação e divórcio também devem continuar sendo registradas no livro *E* onde foi lavrada a escritura. "Não interessa onde foi realizado o casamento e nem se existem bens imóveis, ela deve ser encaminhada ao primeiro escritório de cada comarca. Se o casamento foi realizado nesse cartório, deve ser averbado de imediato; se não foi realizado nesse cartório, depois do registro faz-se uma comunicação ao cartório que realizou o casamento. A parte leva ao cartório, que averba o casamento, junta a certidão de casamento, a averbação e mais o registro no livro *E*, e leva para o registro de imóveis que procederá aos demais atos. É por isso que esse caso depende de regulamentação em cada estado. Se o CNJ resolver adotar um procedimento, todos os estados terão de cumprir". Lamana acredita que o CNJ tem poder para isso, uma vez que decide tudo com o aval dos tribunais, e que poderia baixar normas de regulamentação para todo o Brasil.

Outro ponto abordado na palestra foi a representação dos nubentes por procuração, uma discussão complexa, como alertou o palestrante. "A separação e o divórcio judiciais continuam sendo realizados pelo Judiciário, são os separandos e os divorciandos que vão escolher se querem fazer no Judiciário ou no cartório. No judicial não tem procurador. O juiz faz uma audiência preliminar e consulta os separandos e divorciandos se realmente querem se divorciar ou separar, portanto, o ato é personalíssimo. Por isso, entendo que não é possível o divorciando ou o separando ser representado por procurador no caso de realização do ato no tabelionato. A escritura pública não pode ser representada, o tabelião tem de consultar o casal para saber se realmente querem se separar ou divorciar. Entendo que a norma continua a mesma para o extrajudicial, ou seja, as partes devem comparecer assistidas por um advogado, que

será um assistente e não um procurador, mas a questão suscita diferentes interpretações. As normas do Rio Grande do Sul entendem que os separandos e divorciandos não podem ser representados por procurador. Em São Paulo, o grupo de estudos da CGJ entendia que podiam, mas o corregedor vetou; já o estado de Minas Gerais admite a representação por procuração".

No que diz respeito à polêmica surgida com a lei 11.441/2007, relativa à necessidade de homologação do judicial dos atos efetuados pelo tabelião, Lamana Paiva enfatizou que a questão está consolidada nacionalmente. "No início, houve certa confusão em relação ao artigo 1.031 do Código de Processo Civil, que foi modificado para atualizar e colocar a referência ao novo Código Civil. O artigo 1.031 foi corrigido e vale tão-somente para os arrolamentos sumários feitos em juízo. Em juízo, a partilha deve ser homologada, mas não se feita de acordo com o artigo 982, que prevê que a escritura lavrada pelo tabelião vale como título hábil para o registro imobiliário. Essa questão ficou definida e não existe mais nenhum estado que admita a necessidade de homologação do inventário e da partilha por escritura pública".

Finalmente, o vice-presidente do Irib apontou outro ponto polêmico: a lei 11.441/2007, ou seja, se a partilha tem de ser ou não estabelecida na separação ou divórcio. "Entendo que sim", afirmou. "Se não houver condições de se estabelecer a partilha naquele momento, que pelo menos o tabelião descreva os bens em comum do casal para evitar problemas no futuro. Se for o caso de esperar para ir ao Judiciário, então faz-se tudo diretamente no Judiciário. O tabelião tem de verificar, primeiro, se existe consenso na separação e depois verificar as resoluções do casal sobre pensão, bens e nome. Todos esses elementos são indispensáveis a uma separação de consenso".

Há uma onda crescente e virtuosa em favor da regularização fundiária

Patricia Ferraz, registradora de Diadema, SP, e diretora de assuntos legislativos e de regularização fundiária e urbanismo do Irib, destacou em sua apresentação os benefícios da regularização fundiária urbana, desde a capacitação econômica das pessoas e sua inclusão social na economia formal até a diminuição da violência. Para ela, o cenário



Patricia Ferraz

e as perspectivas dessa realidade podem ser vistos de duas formas: uma mais otimista e outra mais pessimista. Começando pela pessimista, ela disse estar preocupada com a inclusão de um artigo da MP 335 que instituiu gratuidade indiscriminada do registro do primeiro título de aquisição de direito real na regularização fundiária de interesse social.

“Se considerarmos que 90% da população está nessa faixa de renda, vamos perceber que o legislador federal está impondo um ônus extremamente pesado para o registrador de imóveis sem uma contrapartida pelo serviço prestado. Isso me preocupa porque acredito que possa ser um empecilho e um obstáculo à regularização fundiária. Não é possível esperar que qualquer procedimento, seja de regularização fundiária ou qualquer outro de implementação de política pública, seja implementado com sucesso sem que os demais participantes tenham ou recebam uma contrapartida pelos trabalhos que desempenham”, comentou.

A diretora do Irib relatou que há alguns anos o Instituto vem desenvolvendo intenso trabalho de conscientização e inserção dos registradores de imóveis e dos notários nos processos de regularização fundiária. No entanto, é muito difícil dizer a esses profissionais que eles nada vão receber por um trabalho jurídico extremamente complexo. “Isso me faz olhar para a questão da regularização fundiária de modo mais pessimista”, lamentou.

Agora resta esperar que o Senado tenha condições de descartar essa inovação legislativa que a registradora considera extremamente danosa, uma vez que não existe *gratuidade* de fato. “Instituiu-se a gratuidade do registro civil na Lei de Registros Públicos e o que vemos em todo o Brasil é

o custeio pelos cidadãos, ou seja, os usuários dos outros serviços cartoriais pagam a mais para custear a gratuidade do registro civil. Da mesma forma, não existe a gratuidade da chamada *Justiça gratuita*. No estado de São Paulo, um percentual muito alto dos valores gastos com registros, tabelionatos de notas e protestos, registro de títulos e documentos e de pessoas jurídicas vai para o custeio da *Justiça gratuita*. Portanto, não existe gratuidade. A questão é como remunerar o registrador, agente importantíssimo desse processo. Como ele poderá trabalhar arduamente, pagar funcionários especializados e capacitados, além das demais despesas, sem receber nada por isso? Isso simplesmente inviabiliza a prestação dos serviços. Acredito que esse tipo de imposição se deva ao desconhecimento de como funciona o registro de imóveis. As pessoas imaginam que o registro de imóveis é bancado pelo Estado e que o registrador recebe para si tudo o que é pago pelos usuários do serviço. Na verdade, os valores recebidos pelo registrador são distribuídos para o custeio da atividade, repasse de custas ao Estado, e o que sobra fica para o registrador que ainda paga imposto de renda sobre isso. Acho que às vezes não se tem essa percepção e me preocupa o legislativo ter tratado dessa forma essa questão”.

Em sua palestra, Patricia Ferraz comentou que se tornou comum dizer que o processo de regularização fundiária é inviabilizado pelo custo do registro. Para demonstrar que a afirmação é infundada, levantou o custo do registro de uma regularização fundiária no estado do Espírito Santo para 1,8 mil famílias. “Sairia algo em torno de 20 mil reais. Um profissional da prefeitura de Vitória relatou que a prefeitura gasta mais de 200 mil reais somente com o plano de levantamento, para pagar arquitetos, engenheiros e cadastro, entre outras coisas. Portanto, o custo do registro não pode ser considerado elevado para a regularização. Todos os interlocutores com os quais tratamos nos últimos anos foram sensíveis às razões que levantamos para a impossibilidade do estabelecimento de um sistema de gratuidade. Um empresário ou mesmo um administrador público sabe que os serviços precisam ser remunerados ou ficarão inviabilizados”, explicou.

Contudo, a diretora do Irib reconhece que o enfrentamento dessa questão é difícil. “Mas se os registradores não expuserem suas dificuldades, a importância do seu trabalho

e o funcionamento do registro de imóveis, quem o fará?”, perguntou. “É importante reconhecer o forte preconceito que existe com relação à atividade. Em São Paulo vejo condições mais favoráveis para a regularização fundiária porque temos um governador preocupado com essa questão e um secretário de Habitação, Lair Krähenbühl, que vem da iniciativa privada, é um homem vinculado à regularização fundiária. Em 2002, ele fez um trabalho espetacular de regularização fundiária. É importante que se diga que o secretário Lair Krähenbühl cuidou de muitas questões que estão no projeto 20/07, antigo PL 3.057. Muitas dessas propostas do PL 3.057 já estavam previstas no trabalho de Lair Krähenbühl, portanto ele sabe o que está fazendo e o que precisa ser feito”.

Sob o ponto de vista do poder Judiciário, Patricia Ferraz referiu que o Irib está encaminhando uma proposta à Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo sobre uma modificação das normas de serviços, no que diz respeito à regularização fundiária. “Essa é uma proposta consolidada a partir de sugestões colhidas em audiência pública promovida pelo Irib no último dia 2 de fevereiro, em São Paulo, SP (*Boletim do Irib em revista* 330, jan.-mar. 2007), com a participação de mais de duzentas pessoas, e de outras sugestões que nos foram encaminhadas posteriormente, além de sugestões de vários registradores que trabalham com a questão da regularização fundiária e que entendem muito de registros públicos, como João Baptista Galhardo, Ademar Fioranelli, Flauzilino Araújo dos Santos, George Takeda, e tantos outros. A realização dessa audiência pública foi um marco na história do estado de São Paulo não só por ter sido realizada pelo Irib como também pelo número e pela expressão das pessoas que lá estiveram: o próprio secretário de Habitação, o corregedor-geral da Justiça, vereadores, representantes de administrações municipais, diversos secretários municipais da habitação, representantes de deputados federais, estaduais, o que mostra uma grande frente de pessoas voltadas para a regularização fundiária, com condições de produzir bons resultados. Sobre esse aspecto, fico tranquila. Fico tranquila também porque o Irib e a Arisp têm desenvolvido trabalhos no estado de São Paulo voltados para a capacitação dos registradores e envolvimento deles nos processos de regularização fundiária. Essa é a perspectiva positiva a que me referi no início,

uma onda crescente e virtuosa em favor da regularização fundiária”, finalizou.



Manuel Matos

Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados e aplicabilidade do documento eletrônico no RI

No Encontro Regional de Vitória, Manuel Matos, presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Camara.e.net, e consultor do Irib, apresentou uma síntese do modelo conceitual da Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados, CRSEC, que já está em fase experimental de operação pelos registradores imobiliários.

Manuel Matos é o idealizador da CRSEC, que representa a resposta dos registradores imobiliários à crescente demanda por modernização dos serviços públicos delegados. Ele expôs o funcionamento da Central, cujo modelo contempla os avanços reais obtidos pela parceria entre o Irib e a Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo.

O projeto envolve entre outras ações: a constituição de uma autoridade certificadora registral no âmbito da ICP-Brasil; o credenciamento das autoridades de registro; a operação conjunta do sistema ofício eletrônico para uso do poder público; a ativação da Central de certidões digitais; o portal de capacitação IRIBnet.

Entre os principais benefícios da CRSEC, o palestrante destacou: 1. aprimoramento de processos internos e redução de custos de registro, manuseio, guarda e preservação, com mais segurança, agilidade e racionalidade, tornando o sistema de registro imobiliário mais dinâmico e competitivo; 2. possibilidade de que os processos realizados de forma

presencial ou não possam ser feitos totalmente por meio eletrônico, eliminando a transcrição de mídia; 3. garantia de segurança tecnológica e validade jurídica das transações, documentos e certidões eletrônicas, com suporte na legislação específica e sob liderança dos registradores; 4. democratização do acesso à tecnologia da certificação digital, dentro dos padrões da ICP-Brasil, a todos os participantes do setor imobiliário.

Manuel Matos explicou que a Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados tem a vocação de se tornar um verdadeiro divisor de águas na atividade de registro imobiliário, uma vez que aperfeiçoa os atuais processos na cadeia produtiva dos financiamentos imobiliários, bem como reforça a interoperabilidade entre os registradores por meio de sistemas únicos, portanto menos onerosos. Além disso, tem base e sustentação legal para posicionar o RI como forte elo de eficiência nas transações. O resultado esperado é a percepção da sociedade civil sobre a importância registral na cadeia produtiva da economia, em especial nas transações e financiamentos imobiliários, com a oferta de serviços *on-line*, o que abrirá as portas para a geração de novos serviços registrais de qualidade.

Penhora on-line

A penhora *on-line* e a central de indisponibilidades são evoluções do mesmo modelo estrutural. “A infra-estrutura utilizada para o ofício eletrônico e para a certidão eletrônica avança para a penhora *on-line* e para a indisponibilidade”, explicou Manuel Matos. “Qualquer serventia associada ao Irib ou aos outros institutos participantes poderá aderir ao sistema”.

Manuel Matos falou ainda sobre o centro de pesquisas financiado pelo Irib para projetos de pesquisas técnico-científicas nas universidades. “Essa novidade se deu por meio do Comitê de Registros Públicos e Notarial da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Camara-e.net. Trata-se de uma metodologia aproveitada da experiência que a Camara-e.net tem em realizar pesquisas em centros acadêmicos. Os núcleos de pesquisa são voltados especificamente para o domínio de criptografia, segurança da informação, arcabouço jurídico do documento eletrônico com validade jurídica, etc. O objetivo é assegurar que o projeto não seja empírico, mas sustentado por uma pesquisa acadêmica. Todos os

nossos módulos nascem da pesquisa técnico-científica realizada em ambiente acadêmico, como faz qualquer empresa de grande porte”.

O consultor do Irib disse também que o modelo vale para qualquer universidade que estiver conveniada com a Camara-e.net. “Já temos convênio com a USP, com a Universidade do Rio Grande do Sul, a Unesc, Universidade do Extremo Sul Catarinense e a UFSC, Universidade Federal de Santa Catarina. Portanto, vale para qualquer local onde se produza conhecimento sobre o documento eletrônico e já temos pesquisadores trabalhando em vários projetos”.

Crédito rural e reserva legal ainda suscitam dúvidas

Francisco José Rezende dos Santos, registrador em Belo Horizonte, MG, vice-presidente do Irib/MG e coordenador do Departamento de Imóveis da Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus, e Bruno Santolin Cipriano, registrador de Vargem Alta, ES, expuseram o tema do crédito rural e reserva legal.

Inicialmente, Francisco Rezende definiu a cédula de crédito rural – decreto-lei 167/67 – como título de crédito emitido pelos órgãos integrantes do sistema nacional de crédito rural ou cooperativas rurais, como forma de concessão de financiamento a pessoas físicas e jurídicas que exerçam atividade rural. Chamou a atenção principalmente para o artigo 60 do decreto-lei, que estabelece que “aplicam-se à cédula de crédito rural, à nota promissória rural e à duplicata rural, no que forem cabíveis, as normas de direito cambial (...)”.



Francisco Rezende

Em seguida, falou sobre o registro da cédula de crédito rural, e eventual hipoteca, bem como de suas modalidades, as cédulas rurais pignoratícia, hipotecária, pignoratícia e hipotecária, e nota de crédito rural.

Lembrou que, de acordo com o artigo 30 do decreto-lei 167/67, para terem eficácia contra terceiros, as cédulas de crédito rural devem ser registradas: “a) a cédula rural pignoratícia, no cartório da circunscrição em que esteja situado o imóvel de localização dos bens apenhados; b) a cédula rural hipotecária, no cartório da circunscrição em que esteja situado o imóvel hipotecado; c) a cédula rural pignoratícia e hipotecária, no cartório da circunscrição em que esteja situado o imóvel de localização dos bens apenhados e no cartório da circunscrição em que esteja situado o imóvel hipotecado; d) a nota de crédito rural, no cartório da circunscrição em que esteja situado o imóvel a cuja exploração se destina o financiamento cedular”. O parágrafo único determina que em caso de nota de crédito rural emitida por cooperativa, a inscrição será no RI de domicílio da emitente.

O palestrante também explanou a forma de inscrição das cédulas de crédito rural e suas principais características. E alertou para a impossibilidade de ingresso de mandado judicial de penhora sobre imóvel, em face da existência de inscrição de cédula de crédito rural, pela criação de uma exclusividade nos direitos de crédito decorrentes de financiamento. “A norma é imperativa e cogente e não admite a constrição (art. 69, decreto-lei 167/67). A exceção tem sido admitida somente diante de créditos fiscais”.

Áreas de reserva legal

Francisco Rezende explicou que as áreas de reserva legal são figuras do Direito ambiental que limitam a exploração plena da propriedade rural, em sua atividade extrativa ou agropastoril. Incidem na propriedade rural como encargo particular e individual, embora revertam em benefício social e coletivo gratuito. São limitações administrativas impostas pelo Estado ao particular e ao direito de propriedade com a finalidade de atender às exigências do interesse público e do bem-estar social sem indenização ao particular que as sofre. A lei dá eficácia às limitações administrativas, sendo desnecessário seu registro.

Comentou também os principais artigos da medida provisória 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que alterou

dispositivos do Código Florestal e que definiu: “Reserva legal é a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas” (art. 1º, § 2º, inciso III).



Bruno Santolin Cipriano

Encontros regionais visitarão todo o Brasil

Francisco Rezende e Bruno Santolin Cipriano falaram ao *B/R* sobre a ideia do Irib de abordar os mesmos temas gerais nos próximos encontros. “Esse é o caminho”, concordou Rezende. “Essa proposta vem desde a gestão de Sérgio Jacomino e agora se concretiza na gestão do presidente Helvécio Castello. Jacomino realizou alguns congressos regionais buscando esse contato mais direto com o registrador no local onde ele está. A ideia do Irib e da Escola Nacional de Registradores é levar o encontro regional para o Brasil inteiro com o objetivo de atender a necessidade de discussão de temas do dia-a-dia das serventias”.

Os palestrantes comentaram que a lei de cédulas rurais é antiga, de 1967, e nunca foi modificada. No entanto, a quantidade de perguntas foi surpreendente para ambos. “Acreditávamos que ninguém mais tinha dúvidas sobre esse assunto, mas elas existem. Quanto à reserva legal, também já tratamos desse tema várias vezes, mas o que ficou demonstrado é que estamos trabalhando com um público diferente”, observou Rezende. “Os funcionários das serventias participam desses encontros e trazem questões que pensávamos superadas, por isso a iniciativa é muito

válida. Esse é o caminho que devemos tomar porque aproxima muito os registradores e possibilita a troca de idéias entre os palestrantes e os demais colegas, o que é muito importante”.

Quanto aos temas locais dos encontros, Francisco Rezende sugeriu um levantamento para se conhecer os assuntos específicos e as dificuldades de cada região.



Luciano Lopes Passarelli

Alteração do regime de bens e o registro de imóveis

O registrador de imóveis de Batatais, SP, Luciano Lopes Passarelli, tratou da alteração do regime de bens e os reflexos no registro de imóveis. Falou sobre a especial proteção do Estado à família, como a base da sociedade, e sobre o conceito de família e sobre a ampliação desse conceito pela Lei Maria da Penha (Lei 11.340).

Passarelli declarou que é do interesse de todos a notícia do casamento, do regime de bens e de suas repercussões patrimoniais por conta do óbvio reflexo sobre o patrimônio imobiliário do casal. E que uma das maneiras mais eficazes para essa publicidade seria a adoção do princípio da concentração, ou seja, a sinalização na matrícula do imóvel de todos os atos com reflexos sobre o patrimônio do casal.

A alteração do regime de bens foi analisada pelo palestrante à luz do novo Código Civil, que introduziu a possibilidade de alteração do regime de bens. O artigo 1.639, parágrafo segundo, dispõe que “é admissível a alteração do regime de bens, mediante autorização judicial em pedido motivado de ambos os cônjuges, apurada a procedência das razões invocadas e ressalvados os direitos de terceiros”.

A primeira dúvida surgida quando o novo Código entrou em vigor foi se era possível alterar o regime de bens adotado na vigência do Código Civil de 1916. Pessoas já casadas poderiam valer-se da novidade legislativa? Para pacificar a matéria, o STJ admitiu a possibilidade de alteração do regime de bens adotado por ocasião de matrimônio realizado na vigência do antigo Código.

Luciano Passarelli abordou também a alteração do regime da separação obrigatória, a necessidade ou não de pacto antenupcial, a livre contratação do regime de bens e a mistura deles pelas partes, efeitos *ex nunc* e *ex tunc*, registro da partilha por escritura pública, hipóteses de averbação, e analisou casos específicos de alteração do regime de bens.

O mesmo tema foi desenvolvido pelo palestrante no IX Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo e pode ser conferido no *Boletim do IRIB em revista* 330 (jan.-mar. 2007).

Retificação de registro e georreferenciamento

O diretor de Assuntos Agrários do Irib, Eduardo Agostinho Arruda Augusto, apresentou trabalho sobre a *retificação de registro imobiliário e o georreferenciamento de imóveis rurais*.

Começou a exposição relatando as inovações legislativas que culminaram no georreferenciamento de imóveis rurais e na posterior facilitação da retificação de dados do registro imobiliário. Examinou o conceito de registro público imobiliário e definiu seus elementos essenciais. Demonstrou que esses elementos são garantidos pelo princípio da especia-



Eduardo Agostinho Arruda Augusto

lidade, nos aspectos objetivo – a correta descrição da propriedade imobiliária –, subjetivo – a qualificação completa de todas as pessoas relacionadas direta ou indiretamente ao direito registrado –, e em relação ao fato jurídico – a completa e precisa definição do direito garantido pelo registro público imobiliário. Explicou que todos esses elementos estão concentrados na matrícula, que deve ser clara, precisa e concisa, além de apresentar a exata descrição do imóvel, a completa qualificação dos titulares dos direitos ali inscritos e, o mais importante, a precisa definição dos direitos relativos à propriedade imobiliária. Desvendou mitos e verdades sobre a retificação e o georreferenciamento. Apresentou casos práticos, oferecendo dicas e regras básicas de procedimento para evitar decisões precipitadas e equivocadas. E concluiu sua apresentação convocando o oficial de registro de imóveis – “um especialista em direito registral imobiliário a serviço da sociedade” – para atuar na questão fundiária, “um problema nacional cuja regularização somente ocorrerá com a participação efetiva de todos os setores da sociedade”.

IRIB trabalha para integrar todos os registradores

Em entrevista ao *BIR*, o diretor de eventos do Irib, Ricardo Basto da Costa Coelho, avaliou a primeira realização do



Ricardo Coelho

Ciclo 2007 de Encontros Regionais Irib como extremamente positiva.

“Esse é o início de um trabalho retomado este ano e, de acordo com o projeto de gestão do presidente Helvécio Castello, o objetivo é concretizar a presença do Irib junto

aos seus associados. Além do *Boletim Eletrônico IRIB* e das informações disponíveis no nosso *site*, o Instituto vai se fazer presente fisicamente para o maior número possível de associados em todo o Brasil, para levar conhecimento técnico e discutir os temas mais atuais do registro de imóveis”, garantiu.

Ricardo Coelho acredita que a interiorização é importante para se chegar mais perto do associado. “A idéia é discutir todos esses temas de Vitória nos demais eventos. Sempre haverá um tema específico da região, mas os outros serão nacionais e atuais. É importante que a informação chegue rápido aos registradores. Neste primeiro encontro tivemos cem participantes, um número expressivo para a região, mas o número de participantes tende a crescer ainda mais nos próximos encontros”.

O diretor de eventos destacou que cada vez mais o Irib tem de estar presente na vida daquele que vier a ser um registrador predial. “Nossa profissão cresceu de importância junto ao governo, às entidades públicas, aos ministérios e secretarias da Fazenda, de Justiça e das Cidades”.

“Atualmente se dá grande valor à segurança jurídica transmitida pelo registro de imóveis e precisamos estar preparados para atender a essa demanda com eficiência e agilidade. Esses encontros visam ao aperfeiçoamento técnico do registrador imobiliário, bem como à sua atualização profissional para melhor prestação de serviços a toda a sociedade. Hoje, o registrador é respeitado graças ao trabalho que o Irib vem realizando ao longo do tempo, e também a Anoreg e outros institutos. Temos um bom acesso à imprensa, as pessoas procuram os cartórios para exercer o seu direito de cidadania, para ter segurança de sua propriedade, para se aconselhar sobre determinado negócio, enfim, o notário e o registrador conquistaram o devido respeito da sociedade. Podemos verificar isso na própria legislação, desde a Lei de Alienação Fiduciária até a Lei de Retificação Administrativa. E agora mais do que nunca, a lei 11.441, que possibilitou a realização de inventário, partilha, separação e divórcio consensuais por via administrativa, representa a valorização dos notários e registradores”.

Os temas tratados em Vitória são de extrema importância para o registro de imóveis, que está cada vez mais prestigiado no que diz respeito à segurança jurídica, como explicou Ricardo Coelho. “Quanto à tecnologia, hoje ela é


parte constante e obrigatória das nossas atividades”, enfatizou, ressaltando que as iniciativas de modernização, como a proposta de interoperabilidade entre os registradores é difícil, mas não é impossível. “Já visitei boa parte dos cartórios do Brasil e pude constatar grandes diferenças entre eles. Muitos ainda utilizam máquinas de escrever, o computador serve apenas como editor de texto porque as dificuldades financeiras no interior do Brasil são muitas. No entanto, o Irib trabalha para integrar todos esses registradores, com o apoio de governos, do Ministério das Cidades, Ministério da Justiça, enfim, esse é um trabalho que será desenvolvido por todos. Não acredito que será tão difícil quanto se pensa, uma vez que todos os registradores têm noção do que seja essa modernização, embora muitos não tenham condições financeiras de aderir à tecnologia de ponta. Não tenho dúvidas de que conseguiremos estar suficientemente aparelhados”.

Oportunidade de intercâmbio com os colegas

A vice-presidente do Irib para o Espírito Santo, Etelvina Abreu do Valle Ribeiro, também manifestou sua satisfação com o evento de Vitória. “Gosto muito desses encontros regionais. Na época em que o doutor Lincoln Bueno Alves era o presidente do Irib, ele também promovia esses encontros. Sempre achei muito interessante. Nem sempre os

vice-presidentes podem estar em outras regiões. Com esses encontros regionais temos a oportunidade de fazer um intercâmbio com nossos colegas”, comentou.

Etelvina Ribeiro comentou que os temas apresentados foram proveitosos e de bastante repercussão. “Recebemos muitos registradores do interior neste encontro e eles aproveitaram muito a discussão sobre a cédula de crédito rural. Particularmente, sou registradora da capital e trabalho mais com a zona urbana”.

“Acho que os encontros regionais devem continuar porque são muito importantes. Cada região tem suas características específicas e, ao se levar o mesmo tema para vários lugares, certamente aparecerão situações diferentes nas discussões”, concluiu. 

Visite: <http://www.irib.org.br/regional.vitoria>.

Leia as palestras do 21º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis realizado em Vitória do Espírito Santo, nos dias 2 e 3 de abril de 2007.

Crédito rural e reserva legal

Francisco José Rezende dos Santos

Regularização Fundiária

Patricia Ferraz

Direita/esquerda: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro, Rogério P. Bacellar, Helvécio D. Castello e João Pedro Lamana Paiva



IRIB e EPM promovem Simpósio de Direito Processual Registral para debater a reforma do Código de Processo Civil

Três recentes dispositivos legais reclamavam mais estudos e debates, em razão das implicações trazidas para os serviços notariais e registrares, e foram focalizadas por eminentes juristas e doutrinadores: a lei 11.382/06, que trouxe alterações para a execução civil com reflexos no registro de imóveis; a lei 11.441/07, que instituiu o inventário, separação, divórcio e partilha extrajudiciais; e a lei 11.419/06, sobre a informatização do processo judicial

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e a Escola Paulista da Magistratura, EPM, realizaram nos dias 25 e 26 de maio, em São Paulo, o Simpósio de Direito Processual Registral, que reuniu doutrinadores, juristas, notários e registradores no mesmo debate sobre as recentes leis que alteraram o Código de Processo Civil com repercussão nos registros e notas.

Corregedor-geral de São Paulo participa da abertura: incentivo ao empenho de magistrados e registradores

O presidente do Irib Helvécio Duia Castello dirigiu os trabalhos de abertura do Simpósio de Direito Processual Registral chamando para a composição da mesa o corregedor-geral da Justiça de São Paulo, desembargador Gilberto Passos de Freitas; o desembargador Walter de Almeida Guilherme, representando o desembargador Marcus Vinicius dos Santos Andrade, diretor da Escola Paulista de Magistratura; a juíza Tânia Mara Ahualli, coordenadora do evento e representante da EPM; e o diretor do Irib, Sérgio Jacomino, também coordenador do evento.

O desembargador Gilberto Passos de Freitas cumpriu os membros da mesa bem como os magistrados, notários e registradores presentes. “É com grande alegria que a Corregedoria Geral da Justiça atesta e incentiva o empenho de magistrados, registradores e operadores do direito em geral, no estudo jurídico-técnico do direito processual registral, com especial atenção para os reflexos das inovações legais processuais civis no âmbito do direito imobiliário, sobretudo no registro de imóveis”, declarou. “Processo judicial e registro predial têm íntimas correlações e, agora, com as novidades legais do CPC abrem campo à simplificação das formas e à agilização de procedimentos. O Tribunal de Justiça de São Paulo está atento a isso e com acentuada preocupação no que diz respeito ao correspondente implemento prático das medidas, conforme a lei e o bem maior da sociedade”.

O corregedor informou também que a CGJSP criou duas comissões, ou grupos de estudos, para as matérias. “Uma, no trato do inventário, partilha, divórcios e separações – lei 11.441/07 – cujas conclusões foram acolhidas como orientação normativa e provisória, além de servirem de subsídios para a resolução 35/2007 do Conselho Nacional de Justiça,

ao lado das contribuições das outras corregedorias das justiças estaduais. E a outra, no trato das inúmeras novidades referentes ao processo de execução – lei 11.382/06 – cujos estudos e trabalhos estão em curso. Assim, os estudos e debates que o presente simpósio traz são, sem dúvida, campo fértil para o aprofundamento das reflexões que se exigem em pontos tão relevantes e sensíveis de nosso Direito, como são aqueles que tocam à família, às sucessões e à execução. Parabéns pela iniciativa”, concluiu.

Em nome da EPM, o desembargador Walter de Almeida Guilherme falou do interesse da Escola em realizar e apoiar um simpósio dessa natureza. Comunicou, ainda, que a Escola teve reconhecidos todos os seus cursos de graduação e pós-graduação, bem como os cursos especializados.

Finalmente, em nome do Irib o presidente Helvécio Castello manifestou sua satisfação em poder discutir, em parceria com a Escola Paulista da Magistratura, temas tão importantes e que trouxeram profundas modificações para a vida dos cidadãos brasileiros, para o funcionamento do Judiciário e das atividades dos registradores e notários.

Temas desenvolvidos por palestrantes e debatedores

O programa incluiu quatro temas que abarcaram a averbação premonitória (lei 11.382.06); os atos que passaram do procedimento judicial para o extrajudicial (lei 11.441/07); e as novas tendências do processo e do registro; e a informatização do processo judicial (lei 11.419/06), com suas conseqüências, como a certificação digital.

A primeira palestra focalizou a fraude à execução e a averbação premonitória, inovações trazidas pela lei 11.382/06. O desembargador José Roberto dos Santos Bedaque, do Tribunal de Justiça de São Paulo, apresentou e discutiu o tema com os debatedores: João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib-RS; juiz Marcelo Martins Berthe, titular da primeira VRPSP; juíza Tânia Mara Ahualli (EPM); Sérgio Jacomino, diretor do Irib; e Lincoln Bueno Alves, conselheiro do Irib.

O segundo tema foi apresentado pelo advogado Francisco José Cahali, que analisou a lei 11.441/07, principalmente os aspectos notariais e registrais do inventário, partilha, divórcio e separação extrajudiciais. Debateram o assunto com o palestrante: Alexandre Clápis (13ª RISP);

Helvécio Castello, presidente do Irib; juiz Vicente de Abreu Amadei, da CGJSP; Marcio Bonilha Filho, juiz titular da segunda Vara de Registros Públicos de São Paulo e o registrador João Baptista Galhardo (RI Araraquara).

As tendências do processo e registro a partir das novas leis fizeram parte do terceiro tema, desenvolvido pelo processualista Petrônio Calmon Filho, que teve como debatedores o juiz Marco Antonio Botto Muscari, assessor da CGJSP; a juíza Tânia Mara Ahualli; Patricia Ferraz, diretora do Irib; Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp, Helvécio Castello e Sérgio Jacomino.

Maurício Augusto Coelho, diretor de Infra-estrutura de Chaves Públicas do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, ITI, tratou da certificação digital no âmbito da lei 11.419/06, tema do último painel. Entre os debatedores, George Takeda, vice-presidente do Irib/SP; Manuel Matos, presidente da Camara-e.net; Flauzilino Araújo dos Santos e Helvécio Castello.

Lei 11.382/06: “o registro está exercendo uma função fundamental para a eficácia e efetividade do próprio processo de execução”

O desembargador José Roberto dos Santos Bedaque, do Tribunal de Justiça de São Paulo, mestre, doutor e professor titular da Universidade de São Paulo, USP, discutiu aspectos decorrentes das recentes reformas do Código de Processo Civil brasileiro que repercutem diretamente na área do registro imobiliário, principalmente no que se refere à averbação premonitória, “segundo a lei, com a finalidade



Fotos: Nilfene e Valéria

José Roberto dos Santos Bedaque

de criar a presunção de fraude à execução”, como disse o palestrante.

O *Boletim do IRIB em revista, BIR*, perguntou ao professor Bedaque se ele considera que houve uma valorização do registro de imóveis com as recentes reformas do CPC. “Houve uma valorização do registro de imóveis, principalmente no que tange à publicidade”, respondeu. “A função do registro de tornar públicos determinados acontecimentos relacionados ao imóvel foi extremamente valorizada pela nova lei, que criou quase uma nova modalidade de fraude à execução. Se o exequente providenciar a averbação premonitória da demanda no registro imobiliário, tornará pública a existência dela e o imóvel em questão poderá vir a ser penhorado futuramente em razão daquela execução. Nesse sentido, o registro está exercendo uma função fundamental para a eficácia e efetividade do próprio processo de execução. Essa é uma das medidas adotadas pelo legislador, sem grande complexidade teórica, mas de grande resultado prático. Hoje, averbada uma execução no registro imobiliário, ao obter uma certidão em que consta a existência daquela averbação, vou pensar duas vezes antes de adquirir o bem, de modo que, futuramente, essa minha aquisição não possa ser impugnada em razão de uma possível fraude à execução. Portanto, vou me precaver não adquirindo o imóvel”.

E se a averbação ainda não foi feita, o adquirente deve se precaver e tirar outras certidões?

“Quanto mais certidões o adquirente puder tirar, melhor”, concorda o desembargador José Roberto Bedaque. “Ele precisa tirar certidões de distribuição, certidões que lhe permitam verificar a existência de processos, se há citação contra o devedor, etc. O fato de não ter sido feita averbação não significa que não haja fraude à execução, portanto

todas as cautelas são necessárias. O problema é que terceiros ou quartos adquirentes se preocupavam em tirar certidões referentes ao alienante, quando, muitas vezes, a fraude tinha ocorrido há mais tempo. O adquirente ficava sujeito a questionamentos sobre sua aquisição porque não tinha condições de verificar a fraude ocorrida, por exemplo, na primeira alienação, e que hoje vai constar no registro de imóveis. Ainda que haja dez alienações do bem, ao adquirir o imóvel, a pessoa saberá da existência de uma averbação de execução contra o primitivo proprietário e poderá se precaver. Essa é uma vantagem para o terceiro adquirente e também para o credor, porque muitas vezes as fraudes acontecem com o conhecimento de todas essas pessoas, mas o credor nem sempre tem condições de demonstrar que o quinto alienante sabia de tudo e agiu de má-fé. Com a existência da averbação, o credor não precisará demonstrar mais nada porque existe a presunção absoluta de fraude. Por isso, acho que precisamos encontrar um meio para facilitar essa averbação, ou seja, qual é o documento hábil para averbar a demanda? Se for preciso emitir uma certidão do cartório, que poderá demorar um pouco, há o risco de o imóvel ser vendido nesse intervalo, sem averbação. Ainda estamos discutindo a respeito; outra hipótese seria utilizar o protocolo da distribuição como documento hábil para averbação. Essa é uma questão que pode ser equacionada pelos órgãos administrativos do tribunal.”

Averbação premonitória evita a eficácia da fraude à execução

O juiz titular da primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, Marcelo Martins Berthe, participou do debate a respeito do tema desenvolvido pelo desembargador José Roberto dos Santos Bedaque, *fraude à execução e a averba-*

Marcelo Martins Berthe, Tânia Mara Ahualli, Lincoln Bueno Alves e Sérgio Jacomino





Marcelo Martins Berthe

ção premonitória: inovações trazidas pela lei 11.419/06.

O doutor Marcelo Berthe declarou ao *BIR* que achou ótima a oportunidade de discussão interdisciplinar com especialistas de outras áreas como forma de enriquecer os debates. “Esse caminho tem de ser adotado sempre que possível porque só vem iluminar os procedimentos que devem, no final, se desenvolver no registro de imóveis. A averbação premonitória vem como uma novidade porque cria um instituto que pode garantir melhor o credor, evitando a eficácia da fraude à execução. Compete ao registrador imobiliário o papel de proteger a recuperação dos créditos e, dessa forma, cresce a repercussão da atividade registral”.

O juiz acredita que a averbação premonitória terá importante resultado prático uma vez que dará mais eficácia ao provimento jurisdicional. “As ações judiciais poderão ter mais eficiência com essa medida. O grande problema é que até o final da ação o patrimônio desaparece ou não é encontrado. Essa averbação, até pela previsão de ser feita por meios eletrônicos, vai facilitar a cobrança do crédito dando mais eficiência à atividade do poder Judiciário, que

conta com o apoio do serviço extrajudicial. Contamos que o exeqüente seja diligente porque agora ele tem instrumentos mais poderosos para recuperar o crédito. Se ele trabalhar direito, poderá haver mais celeridade nos processos”.

Lei 11.441/07: “Tabelião terá de ampliar seus conhecimentos, principalmente em relação ao direito material”

O advogado e consultor jurídico Francisco José Cahali, doutor e professor da PUC-SP, proferiu palestra sobre os aspectos notariais e registrais da lei 11.441/07, que trouxe o inventário, partilha, divórcio e separação extrajudiciais. Ele explicou por que a lei facilita a vida das pessoas.

“Pela experiência de nosso escritório alguns procedimentos de inventário e partilhas judiciais podem demorar mais de um ano, conforme o fórum ou juiz e toda a burocracia inerente ao Judiciário. Por meio do novo expediente conseguimos resolver essas questões em dias, ou seja, é o tempo apenas de preparar a minuta, recolher os impostos devidos e, então, promover a partilha. Nesse aspecto, são muito benéficos os inventários, partilhas e as separações e divórcios. Entendemos que a lei é muito benéfica, sou um entusiasta da nova lei.”

Em sua palestra, o professor Cahali previu que algumas dificuldades podem surgir no momento em que as pessoas começarem a apresentar esse tipo de escritura como documento, ao invés de uma escritura judicial, o que deverá ser superado com o tempo.

“O início de vigência de uma nova lei sempre provoca debates e reflexões e também traz algumas dificuldades. Naturalmente, com o tempo, as dúvidas que hoje existem serão superadas pelo próprio Judiciário. Essa é uma questão de evolução natural da nova lei. Neste simpósio levantamos

Alexandre Clápis, Helvécio Castello, juiz Vicente de Abreu Amadei, Francisco Cahali, Marcio Bonilha Filho e João Baptista Galhardo





Francisco José Cahali

uma série de polêmicas, mas no dia-a-dia há mais procedimentos simples, de pessoas que têm um único imóvel ou um único herdeiro, ou ainda, que nem têm bens a partilhar. Por exemplo, na separação de pessoas que não têm bens a partilhar, a questão é resolvida muito rapidamente no cartório, em até uma semana; já no Judiciário a questão se torna um pouco mais complexa. Portanto, esse resultado está sendo alcançado por um grande número de pessoas. Mas é lógico que precisaremos de tempo para amadurecer as questões mais complexas”, ponderou.

Para o advogado, a polêmica em torno da necessidade ou não de homologação judicial está superada. “Conforme o texto da lei, se as partes forem maiores e capazes não há necessidade de homologação judicial. Se houver outra situação, como um testamento, por exemplo, a partilha poderá ser feita pela via extrajudicial, mas dependerá de homologação judicial. Nas situações em que as partes são maiores e capazes, não havendo testamento, é perfeitamente possível a celebração da escritura”.

O tabelião é o profissional habilitado para fazer esse tipo de procedimento?

“Com certeza ele é o profissional que tem preparo para isso”, afirma Cahali. “No entanto, ele terá de ampliar seus conhecimentos, principalmente em relação ao direito material que envolve a questão. É o caso, por exemplo, da ordem da vocação hereditária, que, para o tabelião, pouco importava porque ele cumpria uma determinação judicial. Agora, o tabelião terá de conhecer o direito material para saber quem são os herdeiros. Por exemplo, no caso de herdeiro pré-morto, incide o direito de representação? A pessoa deixou

três filhos, sendo um pré-morto com netos, isto é, não são somente os filhos que comparecem. Portanto, a noção geral sobre o direito das sucessões é muito importante. Eu diria até que o notário, além de conhecer a nova lei, também terá de conhecer a lei anterior, uma vez que é possível aplicar a nova lei mesmo em inventários cuja pessoa tenha falecido há dez anos, sob a égide da lei anterior. Ele precisará ter esse trânsito no direito das sucessões”.

Sobre a obrigatoriedade de intervenção do advogado, tanto para os casos de separação e divórcio como para os casos de inventários e partilhas, Cahali explicou que o advogado tem uma função essencial para verificar a licitude do ato. “Ele endossa que os requisitos legais estão sendo observados e orienta as partes quanto às dúvidas existentes. O advogado atua praticamente como um fiscal da lei. O tabelião também não pode praticar um ato sobre uma ilegalidade, portanto, tanto o advogado como o tabelião precisam ter a cautela de verificar a licitude do procedimento”.

“A lei 11.441 foi um avanço há muito esperado por operadores do direito de família. O Brasil passa a integrar o rol dos países que aceitam esse tipo de procedimento, a exemplo de outros países da Europa, América do Sul e Ásia, como o Japão, cada um com suas características e peculiaridades. Não se trata de uma iniciativa brasileira, mas de um expediente que é adotado também por outros países.”

“Eu gostaria de aproveitar a oportunidade para cumprimentar o Irib pela iniciativa de promover este evento e trazer para debate um tema tão atual, proporcionando aos registradores a oportunidade de conhecer a matéria. Essa iniciativa do Irib de provocar o debate sobre um tema polêmico e extremamente importante é muito oportuna e merecedora de aplausos”, concluiu.

Lei 11.441/07: “A intenção do legislador com essa lei foi no sentido de acelerar a prestação jurisdicional”

Presença ilustre no Simpósio de Direito Processual Registral, o desembargador Yussef Said Cahali, ex-presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo, hoje aposentado, foi prestigiar a palestra do filho Francisco José Cahali. Ex-professor titular de Direito civil na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, com inúmeros livros publicados sobre o assunto, o desembargador opinou sobre o advento

da lei 11.441/07, que instituiu o inventário, separação, divórcio e partilha extrajudiciais.

“A intenção do legislador com essa lei foi no sentido de acelerar a prestação jurisdicional. Essa intenção é das mais louváveis, tudo vai depender de sua aplicação eficiente para que se justifique, dessa forma, o rompimento de uma longa tradição do nosso Direito. Sabemos que o casamento é uma instituição, é celebrado por uma autoridade representativa do Estado e, rigorosamente, a dissolução do casamento deveria ser feita pelo representante do Estado na pessoa do juiz. Essa lei tira da esfera judicial uma instituição que sempre foi controlada pelo Judiciário e traz uma série de inovações que terão de ser assimiladas. Somente com o tempo poderemos verificar sua eficácia. Não apenas a avaliação da lei como sua exata aplicação dependem de tempo, uma vez que teremos, em princípio, uma multiplicidade de problemas a serem superados.”

Alterações no CPC seguem tendência de tirar do Judiciário as situações não-conflituosas



Tânia Mara Ahualli

A juíza Tânia Mara Ahualli, da 41ª Vara Cível da cidade de São Paulo, professora da Escola Paulista da Magistratura, foi a coordenadora do Simpósio de Direito Processual Registral pela EPM.

Ela falou ao *BIR* sobre a iniciativa de promoção do Simpósio de Direito Processual Registral, pela Escola, em parceria com o Irib, para tratar das leis que alteraram o CPC com repercussão no registro de imóveis.

“A Escola Paulista da Magistratura vem investindo na for-

mação de juízes e em novos cursos de atualização, e entendeu que uma parceria com o Irib seria muito interessante justamente para levar aos magistrados informações sobre os aspectos registrários que repercutem na atividade judiciária. É muito importante a troca de experiências e conhecimento entre juízes, registradores e outros profissionais da área. Cada um trata de aspectos diferentes da questão, o que enriquece muito o debate porque surgem novas soluções, novas idéias que podem ser regulamentadas, facilitando a aplicação de toda essa legislação. Temos contato com o Irib há muitos anos. Por outro lado, o desembargador Marcus Vinicius dos Santos Andrade, diretor da EPM, tem se empenhado muito para o desenvolvimento da Escola, tem promovido novos cursos, e agora conseguiu aprovar perante o MEC a especialização *lato sensu* em âmbito nacional. Enfim, a Escola está sendo totalmente remodelada. Ele tem procurado novas parcerias, novos caminhos em outras áreas de conhecimento. O desembargador Gilberto Passos de Freitas, por sua vez, é extremamente acessível e muito preocupado com a integração, por isso sempre apóia os eventos. Todos os juízes da Corregedoria prestigiaram este simpósio, que foi um sucesso de público e, também, no sentido de reunir todos os profissionais da área num mesmo debate.”

Quanto às leis discutidas no simpósio, a juíza entende que ambas são muito importantes. “A lei 11.382 visa a tornar efetiva a execução, que muitas vezes tem êxito judicial, mas é ineficaz porque não consegue atingir o patrimônio do devedor. Essa lei tem por objetivo aumentar as garantias para que a decisão judicial seja realmente efetiva. Nesse ponto, a averbação premonitória veio para antecipar essa garantia, evitando fraudes em muitos casos. A lei 11.441 – que possibilitou o divórcio, separação, partilha e inventários extrajudiciais – também segue a tendência de tirar do Judiciário as situações não-conflituosas em razão do acúmulo de demandas.”

“O momento histórico está exigindo esse tipo de legislação, que migra algumas coisas para o extrajudicial”

O juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Vicente de Abreu Amadei, comentou a iniciativa de realização do Simpósio de Direito Processual Registral.

“As novidades legais em matéria processual civil tiveram



Lincoln Bueno Alves

um bem específico, sobretudo vinculando o que é próprio do juiz com algo que vai ser próprio do serviço notarial e registral. Alguma coisa está migrando daquilo que era da esfera judicial para a esfera extrajudicial. No entanto, não é qualquer esfera extrajudicial que vai abarcar o que era jurisdicional, mas uma esfera extrajudicial capaz de gerar segurança jurídica. Por isso a importância dos serviços notariais e registrais, que historicamente sempre estiveram ligados ao poder Judiciário. Do ponto de vista finalístico e funcional, os cartórios atendem ao critério de solenidade, seriedade do ato e segurança jurídica. A ligação entre poder Judiciário e serviços notariais e registrais está sendo expressa na própria lei, o que induz a uma necessidade cada vez maior de haver debates entre juízes, notários e registradores, uma vez que a experiência do juiz também pode migrar para o notário e registrador. Até então, quem fazia inventários, separações e divórcios consensuais era o juiz, e isso agora é novidade para a esfera extrajudicial. Portanto, esses contatos são de proveito para notários e registradores, bem como serão de proveito para os juízes, não apenas na esfera de inventários, partilhas e divórcios, mas também na esfera da execução, do processo informatizado, porque, nesse ponto, os cartórios extrajudiciais estão bem aparelhados para receber títulos eletrônicos. Os juízes precisam conhecer essa experiência dos registradores."

O juiz Amadei falou também sobre o significado dessas reformas do Código de Processo Civil.

"Eu diria que elas são fruto de um momento histórico. Vivemos numa sociedade cada vez mais complexa, de massificação. Uma expressão do doutor José Renato Nalini, que

me parece muito pontual e esclarecedora, é que o poder Judiciário tem que repensar sua competência-chave, porque está com excesso de serviço para dar conta de atender a tudo com a presteza esperada pela sociedade. As reformas têm esse cunho de procurar dar agilidade, presteza, e mesmo de fazer uma revisão da competência-chave do Judiciário. Nesse sentido, a história está exigindo esse tipo de legislação, que migra algumas coisas para o extrajudicial."

IRIB tem sido administrado como um verdadeiro condomínio

O conselheiro do Irib, Lincoln Bueno Alves, considerou o Simpósio de Direito Processual Registral como uma iniciativa de suma importância, uma vez que "o registrador e o notário, como operadores do direito, passaram a operar com ferramentas que antes eram utilizadas pelo Judiciário. Por isso é importante essa troca de informações entre juízes e registradores".

Para ele, os eventos do Irib vêm num nível crescente de excelência. "Minha gestão foi um momento de grande abertura do Instituto e contou com a participação de Sérgio Jacomino, que produziu muito e depois se tornou presidente do Irib. Agora, chega o Helvécio Castello com o mesmo espírito realizador, contando com o apoio de Sérgio Jacomino e de outros ex-presidentes do Irib. O Instituto tem sido administrado como um verdadeiro condomínio. A abertura para o debate enaltece o nome do registrador brasileiro, e o número de participantes deste evento demonstra bem o interesse da classe", concluiu.

O avanço depende da interpretação que se faz da lei

Petrônio Calmon Filho, doutor em Direito processual pela USP, procurador de justiça e secretário-geral do Instituto Brasileiro de Direito Processual, IBDP, proferiu a palestra *processo e registro: novas tendências*.

No que diz respeito à averbação premonitória, o conferencista declarou ao *BIR* que a lei 11.382/06 promoveu significativos avanços, desde que corretamente interpretada.

"Meu único temor se refere à interpretação equivocada, que provocaria uma prática equivocada e não resultaria em avanço algum. Por exemplo, considerar que a sentença continua com o mesmo não-valor de antes; considerar que



Petrônio Calmon Filho

só se podem cumprir sentenças quando transitadas em julgado, ou não se dar valor à antecipação de tutela, etc. O registro de imóveis recebe reflexos de tudo isso. Além do mais, também temos a interpretação da questão registral. Portanto, o avanço depende da interpretação que se faz da lei. Se chegarmos a uma interpretação que avança *nada*, devemos parar para pensar duas vezes e ver se não é melhor trocar de interpretação.”

“Isso tudo é averbável”, continuou, “não precisamos ficar presos a questões que a lei estabelece de maneira estrita. Qualquer motivo que se considere relevante tem de ser averbado, mesmo porque compete aos eventuais destinatários, que somos todos nós da sociedade, ter a orientação devida para saber se aquilo que está sendo averbado pode ou não ter relevância. O registrador deveria buscar essa não-limitação, exatamente tirando a pecha de que as averbações resultariam em algum prejuízo. Qualquer pessoa pode comprar qualquer bem, ainda que constem mil averbações. O importante é o comprador saber o que elas significam”.

Juristas, processualistas e registradores pela primeira vez na mesma mesa de debates

O presidente do Irib Helvécio Duia Castello analisou a iniciativa do Irib e da Escola Paulista de Magistratura e os resultados do simpósio, que classificou de “altamente inovador”.

“O Simpósio de Direito Processual Registral foi uma iniciativa muito feliz que partiu de Sérgio Jacomino. A partir das modificações do Código de Processo Civil que dizem

respeito à nossa atividade, ele resolveu convidar juristas e processualistas de renome para que pudéssemos, pela primeira vez, reunir numa mesma mesa de debates, processualistas, registradores e outros operadores do direito, com a participação também de membros da magistratura.”

“Foi um evento brilhante, tivemos debates excelentes. No primeiro dia pela manhã tratou-se de aspectos específicos relacionados com a aplicação da chamada averbação premonitória, alteração do CPC, que permite que se faça averbação antes da citação do réu no processo de execução, o que proporciona mais segurança ao credor relativamente à fraude antes da expedição do termo de penhora. Esse foi um avanço gigantesco. O desembargador José Roberto dos Santos Bedaque foi extremamente feliz na exposição desse tema. À tarde, tivemos outro debate com o doutor Francisco José Cahali a respeito da lei 11.441, de extrema importância para o desafogamento do Judiciário e muito benéfico para a população. O Judiciário não foi feito para homologar acordos, mas para dirimir conflitos. Se não existe conflito e todas as partes são maiores e capazes, não há razão para se levar a questão ao Judiciário. Isso já vinha acontecendo na questão do georreferenciamento, o primeiro passo já foi dado com a retificação de registro em decorrência do georreferenciamento de imóveis, e agora temos mais esse avanço do legislador brasileiro. Acredito que estejamos vivendo hoje uma tendência irreversível de transferência para o sistema notarial e registral de uma série de atribuições que ainda estão no Judiciário apenas com caráter homologatório. Na manhã do segundo dia do Simpósio de Direito Processual Registral tivemos a palestra do doutor Petrônio Calmon Filho, que



Helvécio Duia Castello

fez um relato bem humorado e muito consistente do ponto de vista da evolução histórica do processo e do registro. O último painel trouxe a palestra do doutor Maurício Coelho, diretor do ITI, órgão operacional da ICP-Brasil. Ele transmitiu aos participantes informações sobre celeridade e economia de tempo e recursos com a certificação digital. Este simpósio foi altamente inovador e já está produzindo frutos excepcionais. É importante essa oportunidade de debate entre registradores imobiliários, juristas, juízes e advogados.”



Flauzilino Araújo dos Santos

Diferentes operadores do Direito e um só objetivo: a melhor prestação jurisdicional e administrativa

O primeiro registrador imobiliário da capital e presidente da Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos, valorizou a oportunidade de discussão com operadores do direito que tratam do mesmo tema, em momentos diferentes, para a eficácia do processo.

“Acho louvável essa iniciativa do Irib e da Escola Paulista de Magistratura porque reúne operadores do direito que tratam do mesmo tema em momentos diferentes que, no entanto, se complementam para atingir o objetivo e a eficácia do processo. A decisão do juiz vai para os autos e migra para o registro de imóveis. De sorte que esses profissionais estão buscando o mesmo objetivo, qual seja, a melhor prestação jurisdicional e administrativa. Todas as leis que avançam no processo, e ao mesmo tempo funcionam como uma resposta do legislador para as necessidades de segurança da sociedade, têm no juiz de Direito e no registrador os operadores que materializam esse esforço estatal para manter a paz social. Juízes e registradores trabalham com a mesma matéria-prima.”

“O registro de imóveis sempre esteve na vanguarda da tecnologia. A história do registro de imóveis e dos grandes registradores do Brasil apresenta-nos profissionais que contribuíram para a iniciativa de leis que representam avanços na legislação, bem como para a tecnologia de instrumentos e para a preservação de documentos – que cem anos depois continuam em perfeito estado porque houve a preocupação de utilizar papel produzido com a melhor tecnologia da época –, para a indexação dos atos, para a utilização de microfilmagem e de cópia por gelatina, enfim, os registradores de imóveis sempre estiveram na vanguarda da tecnologia. Tudo o que foi apresentado neste simpósio representa a consolidação da importância do registro de imóveis para o Brasil.”

“Uma guinada em termos de efetividade de execução”

Entrevista com o juiz Marco Antonio Botto Muscari, assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, mestre e doutor pela USP, professor do curso de pós-graduação da Universidade Mackenzie e da Faculdade de Direito Professor Damásio de Jesus.

BIR – O senhor participa de um grupo de estudos sobre a lei 11.382/06. Qual sua opinião sobre a iniciativa de reunir neste fórum de debates pessoas de várias áreas do conhecimento jurídico?

Marco Antonio Muscari – Especialmente no que diz respeito à lei 11.382 temos inúmeros pontos de contato entre o Direito processual civil e o Direito registral. O que se percebe é que, em geral, os especialistas dessas duas áreas não se comunicam, portanto, uma oportunidade como esta demonstra que estamos começando a dialogar. Num primeiro momento, quem ganha com isso somos nós mesmos, porque saímos daqui bastante enriquecidos. Academicamente, minha predileção é por Direito processual civil, portanto, saio daqui enriquecido porque consegui compreender melhor alguns temas de Direito registral imobiliário. Imagino que também os outros profissionais que aqui vieram ganharam muito, especialmente com a palestra do professor Petrônio Calmon, que é um processualista. No final, quem ganha de verdade é o usuário do serviço da justiça e do serviço registral. O título judicial que esbarra

na qualificação negativa de um registrador significa um contratempo para quem paga impostos, ou seja, o usuário da justiça. Um evento dessa natureza traz ganhos, primeiro, para nós que dele participamos, mas principalmente para o usuário. Por isso considero meritória essa iniciativa do diretor da Escola Paulista de Magistratura, doutor Marcus Vinicius dos Santos Andrade, e do presidente do Irib, doutor Helvécio Duia Castello.

BIR – Como o senhor avalia essas reformas do CPC? Elas representam um avanço para o usuário e a sociedade de modo geral?

Marco Antonio Muscari – Especialmente as leis 11.232/05 e 11.382/06 têm suscitado pronunciamentos apaixonados e outros que diabolizam a lei. Essas duas leis representam uma guinada em termos de efetividade de execução. Com a lei 11.232 e com a lei 11.382, a legislação tomou um claro partido a favor do credor, ou seja, praticamente foi transmitida a mensagem “quem deve tem que pagar”. Alguns profissionais do direito criticam essas leis porque entendem que outras garantias do devedor estão sendo vulneradas. E há aqueles, entre os quais me insiro, que estão aplaudindo de pé, que acham que já era tempo de o Judiciário fazer valer os direitos daquele que tem o reconhecimento desses mesmos direitos. Algumas modificações importantes que não podemos esquecer: a partir de agora o executado não tem mais o direito de brincar de gato e rato com a Justiça para esconder seu patrimônio. De agora em diante, o juiz pode mandar intimar o devedor para que ele se desnude em termos patrimoniais perante o juiz, dizendo quais são, onde se encontram e quanto valem todos os seus bens penhorados. Se ele não cumprir essa determinação, o juiz pode impor-lhe multa de até 20% do valor do crédito. Isso não é pouca coisa, mas certamente impressiona aqueles que acham que é direito dos devedores manterem sob sigilo sua situação patrimonial. Outro aspecto positivo no que se refere à lei 11.232/05 é o fato de que, se alguém for condenado a pagar certa importância e não o fizer em quinze dias, automaticamente incide sobre esse valor uma multa de 10%. Em termos de efetividade, isso também é muito bom. No meu ponto de vista, essas duas leis são extraordinárias e poderiam ser ainda melhores se o presidente da República não tivesse vetado dois artigos que davam ainda mais efici-

ência à lei. O bem de família é impenhorável, e a lei 11.382 tinha um dispositivo que previa um teto para esse bem de família, ou seja, o bem de família que superasse mil salários mínimos não tinha proteção para a quantia excedente. O presidente também vetou outro artigo interessante que permitia a penhora de salários, no que excedesse vinte salários mínimos, com o percentual limite de 40%. Ora, no Brasil de hoje, achar alguém que ganhe mais de vinte salários mínimos líquidos é muito difícil. Portanto, a lei 11.382 podia ser melhor, mas certamente ainda merece aplausos.

BIR – Já existem resultados conhecidos a respeito da aplicação das leis?

Marco Antonio Muscari – Ainda não temos nenhuma estatística acerca de substancial melhora no sistema de execução por conta dessas duas leis. O que me transmitem meus alunos de pós-graduação, que são advogados militantes, é que os condenados continuam não pagando, ou seja, a multa do artigo 475 não está surtindo o efeito almejado de incentivar o devedor a pagar, independentemente da execução. De toda sorte, convenhamos que há um alento para o exequente que pelo menos inicia a etapa de execução com o crédito 10% maior. Se, de um lado, ficamos frustrados porque esperávamos que nem execução houvesse, de outro, o exequente fica com um pouco mais. Mas, infelizmente, não temos essa estatística, padecemos um pouco disso. O que temos de grande discussão da lei 11.232 é saber a partir de quando flui o prazo de quinze dias do artigo 475.

BIR – A averbação premonitória é suficiente ou não para facilitar a vida do adquirente?

Marco Antonio Muscari – O sonho do usuário do serviço é que chegássemos àquele oásis do princípio da fé-pública registral. Seria excepcional para todos que houvesse um só local que espelhasse com precisão e segurança a real situação do imóvel. Quanto mais pudermos caminhar nessa direção, melhor, e talvez esse grupo de estudos criado pelo desembargador Gilberto Passos de Freitas possa até apresentar sugestões. Compreendeu-se bem a angústia que se estabelece entre o credor, que não tem como averbar ações de conhecimento porque não tem mecanismos para acessar o registro de imóveis, e o terceiro, que não tem mecanismos bastantes para fazer uma pesquisa exaustiva em termos de

distribuição judicial. Teremos de fazer uma opção entre o direito individual de um credor e o direito coletivo de todas as pessoas que anseiam por um tráfego mercantil mais ágil. Em algum momento teremos de tomar essa posição e dizer que teremos de sacrificar o direito mais do que legítimo em favor do interesse da comunidade. O tráfego mercantil reclama esse tipo de segurança.



Marco Antonio Muscari

BIR – Também existe a situação daquela pessoa que adquire o seu primeiro imóvel para depois perdê-lo numa situação imprevisível...

Marco Antonio Muscari – Exatamente, é uma situação angustiante. De toda sorte, temos um grande avanço pelo menos no que se refere à coibição da fraude de execução praticada naquele interregno que vai do ajuizamento da execução à citação válida. O objetivo da averbação premonitória foi coibir a fraude de execução praticada no intervalo que vai da distribuição da inicial até a citação válida.

“Aquele que não cuidou de registrar não pode pretender opor seu direito contra aquele que foi diligente e o fez”

Entrevista com o registrador predial Sérgio Jacomino, diretor do Irib, doutor em Direito civil pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Unesp, e membro titular da Comissão Técnica Executiva, Cotec, do Comitê Gestor da Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira, CG ICP-Brasil.

BIR – Como surgiu a iniciativa de realizar um seminário do Irib em conjunto com a Escola Paulista de Magistratura?

Sérgio Jacomino – A idéia essencial que inspirou

a criação do Simpósio de Direito Processual Registral foi justamente estreitar um relacionamento importante e indispensável com os operadores, doutrinadores e teóricos de processo que ao longo dos anos vêm desenvolvendo notáveis trabalhos de doutrina, no entanto, sem oportunidade de dialogar com outros operadores do direito formal, como é o caso dos registradores imobiliários e dos notários. A Escola Paulista da Magistratura é uma referência para todos os juristas brasileiros. O diretor da Escola Paulista da Magistratura, doutor Marcus Vinicius dos Santos Andrade, abraçou a idéia com muito entusiasmo e esta é a primeira de uma série de experiências que, imaginamos, vão se suceder. Assim como estabelecemos um contato com o pessoal da área de processo, também achamos necessária uma aproximação com o poder Judiciário, uma vez que o registrador e o notário integram a galáxia judiciária. A grande qualidade da atividade notarial e registral é que se trata de uma atividade jurídica desempenhada por um profissional especializado e, atuando como atua, denegando ou admitindo acesso ao registro, de sua decisão decorrem importantes efeitos jurídicos, ele é um criador de novas situações jurídicas. Essa característica essencial o aproxima da atividade jurisdicional. Isso afasta as tentativas e tentações de instrumentalização do registro imobiliário. De outra forma, se o registro estivesse debaixo de uma estrutura hierárquica do poder Executivo, sujeito a uma regulação estatal-administrativa, haveria uma contaminação da própria essencialidade do registro, que é exercido com independência mesmo em face do Estado. Contemporaneamente, o registro ganha importância na medida em que pode se constituir em cidadela de defesa de interesses privados em face do Estado, ou seja, dessa tentativa do Estado de invadir todas as esferas privadas da sociedade humana. O registro está numa linha intermédia entre a órbita estatal e a órbita privada; ao mesmo tempo em que exerce uma atividade efetivamente de caráter público, na verdade o faz para tutelar interesses privados.

BIR – Essa necessidade foi sentida a partir das reformas do CPC que repercutem no registro de imóveis?

Sérgio Jacomino – Sempre provooco os processualistas dizendo que estávamos ao seu lado e eles não nos percebiam, porque essas reformas verdadeiramente revolucionárias trazem soluções que já estavam previstas na legislação

registral com os mesmos termos, a mesma abrangência e os mesmos objetivos. Acontece que os registradores se tornaram um nicho ultra-especializado que ao longo dos anos não estabeleceu um canal de diálogo com a sociedade jurídica, com a comunidade de estudiosos do Direito registral. Isso não afasta a pré-necessidade de festejar a reintrodução desses sistemas, agora estreando no âmbito da legislação processual. A averbação premonitória, embora já estivesse prevista na legislação de registros públicos desde 1924, estreou no próprio Código de Processo Civil, que é a fonte básica primária e essencial dos operadores de processo. Portanto, tratou-se de estabelecer um primeiro contato, momento em que os atores se estranham um pouco, ou seja, há necessidade de um ajuste, de compreender e superar uma linguagem que está afetada pela especialização. Nem os registradores compreendem perfeitamente os complexos conceitos de Direito processual civil e nem, de outra parte, os processualistas entendem a terminologia própria e singular dos registradores imobiliários. A primeira superação de barreiras o simpósio já proporcionou mediante o intercâmbio de textos e de experiências, portanto, este seminário teve um pouco a finalidade de abrir canais de diálogo. Houve até, de parte a parte, certa perplexidade na maneira como os temas foram tratados. No entanto, o tema de Direito processual registral serviu para trazer para o registro aspectos que são tipicamente processuais. Entendemos que o registro estará, de alguma forma, estendendo a eficácia do processo judicial. É como se o registro de imóveis pudesse ser um instrumento que proporcionasse mais abrangência e eficácia do processo judicial. Utilizando uma expressão valiosa dos processualistas, ampliamos a eficácia processual e a efetividade do processo, que muitas vezes não era efetivo porque depois de vencer uma demanda judicial custosa e demorada não se conseguia concretizar aquilo que é o bem da vida, seja porque, no caso da execução, o patrimônio já tinha sido dissipado, seja porque não havia mais condições de satisfazer as obrigações, nem mesmo as responsabilidades decorrentes do processo. O que estamos fazendo nada mais é do que blindar o mercado e dar garantias ao exequente, dando mais efetividade ao processo judicial, para que as operações possam transcorrer com mais segurança.



Sérgio Jacomino

BIR – Pode-se dizer que com as recentes reformas do CPC o registro de imóveis retomou aquela função de auxiliar da Justiça, como era conhecido?

Sérgio Jacomino – Em parte. Antigamente, quando se dizia que os cartórios eram serviços auxiliares da Justiça, havia a pressuposição de uma vinculação hierárquica que não era exatamente apropriada. Fosse dessa forma, haveria a possibilidade de o registrador ser capturado por aquele que lhe tem uma proeminência hierárquica. Ou o registrador é independente ou não é, coisa muito diferente é a fiscalização da atividade. O que houve, na verdade, foi uma aproximação, levamos o registrador a ocupar um papel de instrumento eficaz da jurisdição, ou seja, a efetividade do processo passa pela utilização dos mecanismos de registro, como também passa pelo reconhecimento da importância da atividade na maneira como ela se desempenha. Não faltarão exemplos em que as próprias determinações judiciais serão denegadas pelo registro. Se não houvesse independência, não seria possível o registrador denegar as pretensões que viessem instrumentadas por uma determinação judicial. Podemos trazer à colação autores que escreveram no começo do século XX para justificar as medidas que ora tentam colocar em prática. Essa é uma carência, mas muitas vezes não enxergamos exatamente os instrumentos adequados para satisfazer esses interesses. O registro está aí para isso.

BIR – Dentre as propostas feitas durante os debates, o senhor ofereceu uma idéia bastante aplaudida entre os registradores, no sentido da inoponibilidade.

Sérgio Jacomino – Existe uma grande confusão entre inoponibilidade e oponibilidade, melhor chamado de princípio de legitimação registral com o princípio de fé-pública registral. Muitas pessoas imaginam que estejamos perseguindo a implementação, no Brasil, do princípio da fé-pública registral. Na verdade, muito embora isso possa ser um objetivo de todo bom sistema registral – e todo bom sistema registral no mundo consegue a fé-pública registral, nomeadamente os sistemas alemão, inglês, português, espanhol, austríaco, etc. –, no Brasil nos contentaríamos tão-somente com a efetividade do princípio da legitimação registral. Traduzindo em miúdos, aquilo que está registrado é oponível a terceiros, ou seja, você opõe a sua propriedade contra terceiros porque ela está registrada, mas a inoponibilidade também é muito importante. Aquele que não cuidou de registrar não pode pretender opor o seu direito contra aquele que foi diligente e o fez. Quando a lei concede uma faculdade ao exequente de fazer a averbação premonitória, se ele não o faz alguma conseqüência advirá daí, porque, se nenhuma vantagem ou respectiva desvantagem pudesse decorrer disso, o sistema seria manco. Se ele registra o imóvel, o terceiro adquirente não vai poder opor em relação a ele o seu direito. Se ele não registra e um terceiro adquire o bem confiado na legitimação registral, ou seja, que quem figura no registro tem plena disponibilidade, ele fica protegido. Desse modo, estamos lidando com dois conceitos diferentes. A fé pública registral se relaciona com a seguinte idéia: aquele que, confiado naquilo que o registro publica, de boa-fé e a título oneroso, adquire de quem figura no registro tem sua aquisição garantida ainda que quem figure no registro não seja o verdadeiro titular do domínio. Ou seja, aquilo que figura no registro é a verdade oficial que se presume que esteja em estrita correspondência com a verdade jurídica real. Isso é diferente da oponibilidade; não se trata apenas de garantir que o que não está inscrito não pode ser oposto, mas que o que está inscrito é inatacável, desde que a operação se presuma de boa-fé. Essa idéia de inoponibilidade existe desde o início no sistema, o problema é que às vezes se condena um sistema por desconhecê-lo.

BIR – Qual a avaliação que o senhor faz deste seminário tão diferente dos outros que vêm sendo realizados pelo Irib?

Sérgio Jacomino – O resultado prático é fazer as tribos se falarem. Estamos confraternizando pelos avanços que houve com o advento dessas leis. É de se ressaltar a sensibilidade do nosso corregedor-geral de Justiça, que percebeu que a atividade correccional é coordenativa. Não se é feliz com uma imposição vertical e absolutamente imperial de regras ou determinações; é preciso que haja uma interação entre o poder de fiscalização, ou seja, essa verdadeira agência regulatória da atividade notarial e registral, com a própria atividade que se visa regular e fiscalizar. Com base nessa percepção, o desembargador Gilberto Passos de Freitas tem estreitado o relacionamento e aberto canais de diálogo e impulsionado iniciativas. O projeto Educartório – <http://www.educartorio.com.br/> – é um exemplo de sucesso, e este simpósio se afina um pouco com essa orientação de estabelecer diálogos produtivos e criativos com os vários operadores jurídicos e com a fiscalização.

Indisponibilidade eletrônica de bens e penhora eletrônica estão sendo avaliadas pela CGJSP para entrar em funcionamento

Entrevista com Maurício Augusto Coelho, diretor de Infra-estrutura de Chaves Públicas do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, ITI, que falou sobre a adesão dos cartórios à ICP-Brasil e as novas tendências da economia digital no Brasil, e com Manuel Matos, presidente da Camara-e.net e consultor do Irib.

BIR – Qual a importância da adesão dos cartórios à ICP-Brasil?

Maurício Coelho – Vemos essa questão por dois ângulos. O primeiro diz respeito aos serviços que os cartórios oferecem à sociedade brasileira que devem migrar para os meios eletrônicos com diversas aplicações, como o ofício eletrônico e a penhora eletrônica. Essa é uma vertente concreta que começa a acontecer. A outra vertente é o fato de esse mesmo segmento atuar como provedor de certificados digitais para a sociedade. Um aspecto muito importante para a ICP-Brasil é a presença dos cartórios em todos os municípios brasileiros formando uma rede no país. Além disso, os cartórios são especializados em identificação documental e é fundamental que se faça uma aná-

lise documental da pessoa que pretende ter um certificado digital da ICP-Brasil. Vemos essa identificação ser realizada com muita qualidade pelo segmento cartorial. Temos, portanto, um duplo benefício: a qualidade do serviço na emissão dos certificados digitais e a abrangência nacional que os cartórios têm e nós precisamos. Essas são as principais razões pelas quais vemos a adesão desse segmento à ICP-Brasil como um momento de consolidação final da ICP-Brasil. Esse é o segmento que faltava para aderir a essa estrutura, e que vai agregar um valor tremendo à qualidade, capilaridade e serviços oferecidos à sociedade por meios eletrônicos...

BIR – ... graças à ponte com os cartórios feita pela Camara-e.net por intermédio do doutor Manuel Matos.

Manuel Matos – Na verdade esse é um dever de ofício da Camara-e.net porque todos os segmentos dependem fundamentalmente da segurança jurídica das transações, independentemente de serem bancos, empresas de varejo, advogados ou corretores de imóveis. Para que se tenha segurança jurídica na economia digital, é fundamental atrair para esse processo os serviços públicos delegados. Fomos beneficiados pela aprovação de leis referentes à informatização do Judiciário, mas os cartórios, que representam o braço dos serviços judiciais, é que aceleraram esse processo. Melhor do que construir uma nova infra-estrutura para a validade jurídica de documentos eletrônicos, preservação documental e qualificação, era fazer uma interlocução entre as lideranças, para que se pudesse aproveitar essa malha já implantada. Trabalhei para essa aproximação, mas o grande idealizador disso é o desembargador José Renato Nalini, que vislumbrou a possibilidade de os cartórios se modernizarem e com isso influenciarem o Judiciário para que também pudesse evoluir. Justamente por ter essa visão é que o desembargador Nalini está na composição da Camara-e.net.

BIR – Qual a diferença que veremos no Brasil da economia digital? Todo mundo terá um e-CPF, qual será o documento digital mais utilizado pelas pessoas?

Maurício Coelho – Esperamos um crescimento gradual de adesão porque, na verdade, não há uma explosão de uso da tecnologia, ela é adotada gradualmente,

na medida em que a população consegue ver utilidade nela. Por exemplo, a declaração de imposto de renda pela Internet nunca foi obrigatória, no entanto, em 2007, chegamos a praticamente 100% de acesso. No que se refere à pessoa jurídica, estamos perto da consolidação, que acontecerá no prazo máximo de dois anos. No que se refere à pessoa física, ainda é necessário mais esforço. A Receita federal não é um atrativo para a pessoa física, nossa relação com o fisco se dá uma vez por ano, portanto não faz sentido um certificado digital ser utilizado uma vez por ano. Por isso, temos de começar a trabalhar aplicações focadas no cidadão comum. Nesse aspecto, vemos novamente o segmento cartorial como um grande provedor de serviços utilizados pelo público em geral. Esse será um atrativo muito grande e, do lado do governo, estamos trabalhando fortemente para atuar em alguns segmentos que têm forte apelo para o cidadão, quais sejam, o setor de saúde, de previdência, assistência, trabalhista. Enfim, vamos criar junto a esses ministérios aplicações com o uso da certificação digital que tendem a chamar a atenção do cidadão comum. De acordo com nosso planejamento plurianual de 2008 a 2011, com a consolidação das aplicações esperamos alcançar um universo maior de população.

Manuel Matos – Os serviços públicos *on-line* funcionam como um agente indutor da capacidade do país para uma economia digital pujante. A Receita federal fez um trabalho brilhante e fundamental, mas a relação do cidadão com a Receita se dá apenas uma vez por ano. Existem vários serviços essenciais que, hoje, já temos condições objetivas de transformar em serviços *on-line*.

Maurício Coelho – Sobre essa questão do poder de indução, esperamos que, com a adesão da pessoa natural à certificação digital, outros segmentos do setor privado reajam e também passem a prestar o serviço. Há enorme potencialidade, por exemplo, no comércio eletrônico, razão pela qual a Camara-e.net tem um trabalho muito importante e específico nesse segmento, que esperamos também venha a aderir ao uso da certificação digital.

BIR – É possível sentir que a população é totalmente receptiva a essas inovações. Há muitos anos as pessoas já procuravam por sites que fornecessem certidões pela Internet.



Maurício Coelho

Maurício Coelho – A Petrobrás está digitalizando quase 40 mil plantas de suas refinarias, plataformas e distribuidoras, ou seja, o papel é digitalizado e tornado eletrônico. A sede da Petrobrás utiliza os serviços de um cartório de Belo Horizonte, um preposto desse cartório acompanha o processo de digitalização para conferir se, de fato, o documento de digitalização confere com o original em papel, assina digitalmente junto com um agente da Petrobrás o arquivo gerado, encaminha eletronicamente para o titular do cartório em Belo Horizonte, que também assina digitalmente e dá fé àquela cópia digitalizada. Por sua vez, o notário remete o documento assinado a um cartório de registros em Pernambuco, para que lá se faça o registro do documento como autêntico e verdadeiro. Quer dizer, há total quebra de fronteiras. Quando se tramita por esse mundo eletrônico, não se percebe mais essa dificuldade porque os cartórios já estão fazendo isso.

BIR – A questão da segurança do documento eletrônico já está superada?

Maurício Coelho – No aspecto tecnológico trata-se da tecnologia mais robusta para se prover segurança a documentos eletrônicos. Não existe nada melhor. Do ponto de vista jurídico, há todo um corpo legislativo, medida provisória e a lei 11.419, que consolidou de uma vez por todas a validade dos documentos eletrônicos assinados digitalmente com certificados da ICP-Brasil. Portanto, hoje não há mais nenhum questionamento de ordem jurídica. Temos segurança técnica e jurídica.


BIR – No que tange à segurança técnica, também está superada a preocupação de as informações circularem na Internet?

Maurício Coelho – Sim. A certificação digital provê autenticidade, ou seja, atesta a autoria de alguém bem como a integridade do documento. Se um único ponto for acrescentado ao texto original, o documento é invalidado. O sigilo também é total, uma vez que a certificação digital permite que se criptografem os documentos de tal forma que só o destinatário final consiga recuperar a informação e interpretá-la. Portanto, em todos os aspectos, com a tecnologia atual, o processo é extremamente seguro.

BIR – Quando estarão disponíveis a indisponibilidade de bens e a penhora eletrônicas?

Manuel Matos – Tanto a indisponibilidade como a penhora estão formuladas e o programa já foi encaminhado à CGJSP para que se posicione a respeito. Dependemos apenas da avaliação da Corregedoria para que ambas entrem em funcionamento imediatamente.

BIR – Esses serviços serão expandidos para todo o Brasil?

Manuel Matos – Sim. O piloto dessa operação é feito em São Paulo em virtude de sua dimensão e desafios. Depois, por meio do convênio com o Irib, transbordará para todo o Brasil. Há um trabalho sendo feito no âmbito do Conselho Nacional de Justiça para que não haja assimetrias de entendimentos entre as corregedorias de todo país. Aliás, o Paraná e o Distrito Federal já aderiram ao sistema e aguardam apenas uma definição nossa. 

Visite: <http://www.irib.org.br/regional.sp.asp>

Leia as palestras do Simpósio de Direito Processual Registral realizado pelo Irib e EPM, na cidade de São Paulo, nos dias 25 e 26 de maio de 2007.

Fraude à execução e a averbação premonitória. Inovações trazidas pela Lei 11.382/06

José Roberto dos Santos Bedaque

Lei 11.441/07 – Do inventário, partilha, divórcio e separação extrajudiciais. Aspectos notariais e registrais

Francisco José Cahali

As tendências do processo e do registro a partir das novas leis

Petrônio Calmon Filho

Celeridade e economia de tempo e recursos com a certificação digital

Maurício Coelho

22º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis debate a **função do registrador como operador do Direito** em Caxambu – MG

As recentes alterações legislativas do Código de Processo Civil que repercutem no registro de imóveis e a demanda da sociedade por novas tecnologias foram alguns dos temas debatidos

O 22º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado nos dias 15 e 16 de junho, em Caxambu, MG, representou um marco na consolidação da estratégia do Irib no sentido de estar cada vez mais próximo de seus associados, levando conhecimento técnico e apresentando novos desafios que valorizam a atividade do registrador.

O presidente do Irib Helvécio Duia Castello, que intermediou os oito painéis de exposições, demonstrou sua satisfação com o encontro. “O evento foi excepcional. Tivemos discussões excelentes a respeito do efeito das alterações no Código de Processo Civil trazidas pela lei 11.441/07, que instituiu o inventário, separação, divórcio e partilha extrajudiciais, bem como pela lei 11.382/06, que introduziu a chamada averbação premonitória. O mercado imobiliário vai ter um incremento brutal e a demanda será muito grande, por isso temos de estar

preparados para atender esse novo volume de serviços que passará pelos cartórios”.

Foram palestrantes do 22º Encontro Regional do Irib, o vice-presidente do Irib e registrador de imóveis em Sapucaia do Sul, RS, João Pedro Lamana Paiva; o vice-presidente do Irib e registrador de imóveis em Belo Horizonte, MG, Francisco José Rezende dos Santos; a professora da PUC Minas e mestre em Direito, Wania Trignelli; o registrador de imóveis de Campo Mourão, PR, e presidente do Colégio do Registro de Imóveis do Paraná, João Carlos Kloster; o diretor do Irib e registrador imobiliário em Conchas, SP, Eduardo Agostinho Arruda Augusto; o desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues da 11ª Câmara Cível do TJMG e ex-juiz da Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte; o doutor em Direito pela Universidad de Deusto, Espanha, coordenador do Serviço de Assistência ao Judiciário



Fotos: Nilton e Valéria

João Pedro Lamana Paiva

e professor de Direito Processual Civil da PUC Minas, Magno Federici Gomes; o diretor do Irib e registrador de imóveis em Teresópolis, RJ, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza; e o presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico e consultor do Irib, Manuel Matos.

Prestigiaram o encontro o presidente da Associação dos Serventuários de Justiça de Minas Gerais, Serjus, Roberto Andrade, e o registrador de Caxambu, Valério Horta, além de outras autoridades e cerca de 80 registradores.

Lei 11.441: inventário, partilha, separação e divórcio administrativos sob a ótica do RI

Em sua palestra, João Pedro Lamana Paiva lembrou que um dos objetivos da lei 11.441 é desburocratizar o Judiciário no que for possível. "Sabemos que o Judiciário está lotado de processos, uma vez que o acesso da população à Justiça está cada vez mais facilitado".

Em outros países, os atos de jurisdição voluntária vêm sendo procedidos por tabeliães, como é o caso do divórcio, da separação, inventário e partilha, desde que os envolvidos sejam maiores de idade e capazes. "O legislador reconheceu que o notariado e o sistema registral brasileiros têm uma credibilidade muito importante e são dignos representantes do Estado, cuja finalidade é proporcionar segurança jurídica", comentou Lamana.

O palestrante explicou que a busca por segurança jurídica começa no tabelião, que é o receptor da vontade das partes. Depois, é dada a publicidade pelo registrador, que ainda confere autenticidade, segurança e eficácia aos atos, e a pessoa estará acautelada contra futuros problemas, uma vez que os

serviços notariais e registrares previnem litígios.

A lei 11.441 proporcionou a faculdade de o cidadão escolher ingressar em juízo ou procurar um tabelião para lavrar a escritura de separação, divórcio ou partilha. Não havendo filhos menores e conflitos na separação, o tabelião poderá lavrar uma escritura em que serão estabelecidas as cláusulas da separação ou do divórcio, incluindo a estipulação de alimentos, a volta do nome de solteiro, ou se existem bens a inventariar. No Brasil, tanto para adquirir imóvel como para analisar uma situação dessa natureza, há necessidade de um título. No caso da separação, para que ela tenha eficácia perante terceiros não basta a sentença de divórcio ou separação, ou somente o título, é preciso fazer a averbação no termo de casamento. "Para tratar dessa matéria é necessário ter conhecimento do Direito das sucessões e do Direito das obrigações".

Até agora, quando a decisão judicial relativa a uma separação chegava ao registro de imóveis não cabia ao registrador questionar o regime adotado no casamento. Hoje, a partilha lavrada no tabelião de notas e registrada no registro de imóveis representa muito mais responsabilidade para notários e registradores.

Notários e registradores trabalham com a justiça legitimadora e preventiva de litígios

Os tópicos sobre Direito de família e Direito das sucessões na lei 11.441 foram apresentados pela professora Wania Trignelli, que ilustrou com casos reais a importância que terá para o registrador o preciso conhecimento da lei para exercer com maestria sua atividade. "Os notários e registradores



Wania Trignelli

legitimam e previnem litígios. Eles devem se conscientizar da posição de legítimos cientistas do Direito. São estudiosos do Direito, por isso têm de entender que trabalham com a justiça legitimadora e preventiva de litígios”.

Os regimes de comunhão total, parcial ou universal de



João Carlos Kloster

bens, entre outros, possuem particularidades que precisam ser estudadas em caso de partilha de bens de imóveis, bem como na comercialização por parte de terceiros. “Os registradores têm de ficar atentos às modificações de regime de bens, às situações em que é possível dispor da propriedade imóvel. Por isso é importante que estejam aptos a verificar eventuais vícios nesses atos”.

Em entrevista ao *Boletim do IRIB em revista*, Wania Trignelli comentou alguns cuidados que os registradores devem ter com relação às separações oriundas de concubinatos, lem-

brando que o juiz é quem determina se há ou não união estável em caso de litígio. “Quando as próprias pessoas se declaram companheiras, os registradores e notários podem acatar a divisão de seus bens como se elas fossem sócias. A declaração ou sentença que constitui um direito de viverem em união estável é dada pelo juiz. Algumas pessoas fogem da declaração, uma vez que, a partir da Constituição de 1988 e depois do Código Civil de 2002, existem reflexos patrimoniais importantes na união estável. Por isso, entendo que cada vez mais os notários e registradores são legitimadores, aqueles que impedem ou minimizam litígios entre as relações privadas. O notário e o registrador fazem quase que uma justiça preventiva”.

Reflexões sobre a informatização no direito imobiliário e a importância dela para a economia

A palestra do registrador paraense João Carlos Kloster foi um convite à reflexão mais profunda sobre a importância do registro de imóveis no cenário econômico brasileiro. Ele defendeu o uso da tecnologia da informação como o grande salto para o setor atender à atual demanda da sociedade.

Segundo Kloster, embora muitos notários e registradores sejam adeptos da informatização, é preciso que ela seja bem pensada. “Nossa legislação estabelece parâmetros que devemos seguir para informatizar nossos serviços. Não basta armazenar informações, temos de construir bancos de dados interativos e de acordo com as necessidades dos usuários dos



Eduardo Augusto



Desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues e Helvécio Castello

serviços. As pessoas precisam saber quem é o proprietário, qual é a lei vigente, quais são os ônus, e essas informações todas não podem estar catalogadas em gavetinhas. Não adianta correremos atrás de algo sem um planejamento, temos de antever a necessidade dos usuários”, comentou.

Não se trata simplesmente de armazenar informações, é preciso conhecer as ferramentas que a informática proporciona e utilizar a tecnologia da informação como a inteligência do negócio. “Não somos meros guardadores de papéis e informações, de nossa análise e percepção depende a prevenção de litígios. E isso o sistema informatizado não irá fazer nunca, o registrador não pode ser substituído por um computador, mas o resultado de nossas pesquisas tem de estar compartimentado de forma a proporcionar o fácil acesso a todos os usuários. Temos que usufruir daquilo que a informática pode nos oferecer”.

João Carlos Kloster destacou o papel dos registradores no que diz respeito à segurança no mundo dos negócios. “Somos responsáveis por uma parcela considerável da economia do país e, portanto, pela criação de novos empregos. A celeridade e eficiência de nossos serviços trarão reflexos para toda essa cadeia produtiva, como mais tributos para o governo, geração de riquezas e, principalmente, mais empregos. Temos muitas responsabilidades e também condições de fazer acontecer”.

Ele comentou o fundamento da lei 11.441 que permite criar, de forma inteligente pela Internet, uma cadeia de informações envolvendo o tabelião, o registrador civil e o

registrador de imóveis. “Essa circulação de informações só será possível se começarmos a compartilhar a idéia com toda a classe.”, disse.

Em sua opinião, é preciso uma linguagem universal para que a informação do tabelião migre para o registrador civil e que a consequência disso migre para o registro de imóveis. “É necessária a compatibilização dessa conversação em banco de dados específico, uma vez que o tabelião constrói seu banco de dados de acordo com a vontade das partes; o registrador civil constrói seu banco de dados com base no estado civil da pessoa, e o registrador de imóveis constrói o seu banco de dados sobre a transferência do imóvel. Temos de construir esse banco de dados de uma única forma, a estrada de interligação entre as três naturezas de serventias tem de ser repensada”.

Da contribuição para um Brasil melhor: exatidão das informações proporciona segurança jurídica e atrai investidores

Em sua palestra sobre *qualificação registral e retificação de registro*, o diretor de assuntos agrários do Irib, Eduardo Agostinho Arruda Augusto, demonstrou que processos que parecem burocráticos podem contribuir significativamente para o crescimento econômico do país e a diminuição das desigualdades sociais. Ele apresentou os fundamentos acadêmicos e doutrinários para a prática dos atos registrais.

Eduardo Augusto começou sua exposição com as regras jurídicas do Direito registral imobiliário, enfatizando seus princípios basilares. Defendeu a autonomia do registrador, bem como a necessidade de preparo profissional para que ele exerça suas atividades com eficiência de forma que a qualificação registral possa garantir a segurança jurídica.

“É fundamental o uso dos saberes técnico e prudencial para o desempenho da atividade registral. Só assim será possível decidir sobre o que deve ser retificado ou registrado”, comentou.

O diretor do Irib ainda apresentou casos práticos em que os dados técnicos não correspondiam aos dados da matrícula e defendeu a autonomia do registrador para proceder à retificação nesses casos. Para ele, a exatidão das informações descritas de forma simples objetiva e clara, com os dados necessários, proporcionam segurança jurídica e, conseqüentemente, atraem investidores, reduzindo o risco Brasil e as taxas de juros, o que movimenta a economia e gera empregos. “É

preciso melhorar o Brasil e nós, registradores, temos de fazer nossa parte”, concluiu.

Lei 11.382/06: o reconhecimento da importância do registro para a segurança do comércio jurídico

O 22º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis em Caxambu reuniu um representante do poder Judiciário, um advogado e um registrador para discutirem o mesmo tema: as inovações da lei 11.382/06 e seus reflexos no registro de imóveis.

O desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues explicou que a lei 11.382 é uma nova tentativa de o legislador reduzir o gargalo estabelecido no livro II do Código de Processo Civil, aproximando-o do atual balizamento constitucional inserido pela emenda 45, de 2005, segundo o qual é dever do Estado criar os meios necessários à garantia de um processo justo e de duração razoável. “Especialmente corajoso foi ao criar infra-estrutura legal que permite a introdução da comunicação *on-line* entre o Judiciário e os registros de imóveis acerca de importantes atos processuais, por meio da rede mundial de computadores. Sob todos os aspectos, o intuito que motivou a nova reforma é elogiável, mas do maior ou menor êxito alcançado só o tempo dirá”.

Para o desembargador, é louvável que o legislador processual tenha reconhecido, mais uma vez, a importância do registro público na segurança do comércio jurídico, prestigiando a instituição que se constitui no único serviço estatal inteiramente comprometido com a consecução das garantias da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Em entrevista ao *BIR*, o palestrante destacou que o registro imobiliário brasileiro tem evoluído de forma relevante para dar mais segurança ao comércio jurídico e ao tráfego jurídico imobiliário. “Em assim procedendo, é evidente que as pessoas se sentirão mais estimuladas a negociar e a registrar seus atos negociais no registro de imóveis, reduzindo significativamente as criações genuinamente brasileiras, como, por exemplo, o contrato de gaveta e as procurações sucessivas, que acabam deslocando para a informalidade o tráfego jurídico imobiliário. É importante que o registro seja prestigiado para que possa cumprir efetivamente os fins precípuos que a legislação confere a esse tipo de serviço público, quais sejam, dar publicidade,

autenticidade, eficácia e segurança jurídica aos atos da vida civil”.

Com relação à penhora de bens como garantia para os credores, lembrou que se trata de um ato processual no bojo de um processo de execução. É um ato mediante o qual o credor pode reservar, antecipadamente, determinados bens do patrimônio do devedor para que o processo executivo chegue a um termo feliz, que é o de satisfazer o crédito.

“Nesse aspecto, entendo que toda inovação legislativa que vise a simplificar e agilizar esse processo específico, cujo objetivo é dar efetividade ao direito que já foi reconhecido em juízo, ou ao direito que é representado pelo título extrajudicial – como a nota promissória, o cheque, a duplicata e outros títulos, que a lei prevê, para que o credor recupere seu crédito no menor espaço de tempo possível e com o menor custo possível –, terá repercussão maior até do que a simples satisfação das partes do processo. A penhora vai acabar gerando efeitos benéficos e multiplicadores para a própria sociedade, uma vez que os agentes financeiros terão mais segurança em oferecer financiamento em face de uma resposta favorável do aparelho estatal em recuperar esses créditos. As taxas de juros, por sua vez, serão reduzidas e os custos envolvidos nas transações imobiliárias também serão menores. Isso tudo vai gerar um cenário propício para que mais recursos estejam disponíveis para transações jurídico-imobiliárias”.

Tudo começa com a legislação, para que o poder Judiciário possa dar uma resposta rápida e eficaz no sentido de efetivar um direito que já foi reconhecido. “Se a legislação simplifica esse procedimento – como é o caso da lei 11.382, cujo objetivo é facilitar o processo de execução judicial –, os benefícios gerados vão transcender o interesse das partes envolvidas no processo de execução para repercutir junto aos agentes financeiros e tomadores de empréstimo, com efeitos multiplicadores na economia”, enfatizou.

O desembargador Marcelo Guimarães Rodrigues lamentou o fato de existir no Brasil “uma cultura que privilegia o réu no processo judicial. Ao analisarmos o andamento de um processo em que a parte autora está cobrando alguma coisa da parte ré, verificamos que esta última encontra muitas brechas na lei para impugnar a questão, retrucar, recorrer, tornar a discutir, impugnar e recorrer, e tudo isso a custo zero. Caso a parte ré seja vencida ao final da ação, nada terá de indenizar à parte autora pela demora judicial. Isso se traduz num custo adicional



Eduardo Pacheco, desembargador Marcelo G. Rodrigues, Helvécio Castello

que onera as transações, especialmente as transações comerciais e o tráfego jurídico imobiliário. Quanto mais alto for esse custo, mais elevados serão os juros, porque o risco é maior. Quanto maior o risco do negócio, mais sobem os juros. Outra consequência negativa é que haverá menos dinheiro disponível para outras transações, para gerar riqueza. É um círculo vicioso que precisa ser eliminado”.

O advogado Magno Federici Gomes reforçou essas observações e levantou questões polêmicas, como a alienação de imóvel penhorado. “Isso é uma fraude contra os credores”. Ele também criticou a demora da expedição de certidões e averbações em alguns cartórios.

O diretor do Irib, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, foi o último palestrante a discursar sobre a lei 11.382/06 e analisou principalmente a averbação premonitória do artigo 615-A. Para ele, é um caminho natural que o registro imobiliário venha a ser o único documento de garantia para as transações imobiliárias e, para isso, terá de estar bem alicerçado pela legislação.

“Foi importante reunir hoje no mesmo painel um representante do poder Judiciário, um advogado militante e professor universitário e um registrador, para que pudéssemos ter visões de diferentes operadores do Direito sobre as inovações da lei 11.382 e seus reflexos no registro de imóveis. O registro de imóveis está numa posição de destaque para garantir a segurança jurídica no tráfego imobiliário e, por

consequência, possibilitar que haja mais desenvolvimento econômico do país”, comentou.

Para Eduardo Pacheco, com a evolução do registro haverá mais segurança no mercado imobiliário, portanto, juros mais baixos, o que fomentará o desenvolvimento da economia. “Está expresso na lei 8.935/94 que o registrador é um operador do Direito. Hoje é consenso que o registro imobiliário é muito importante para o desenvolvimento econômico e confere segurança jurídica às transações. Considero que este evento foi um sucesso não só pela qualidade dos palestrantes, mas também pela participação ativa da platéia”.

Como a proposta do encontro regional é atender também o interesse dos registradores locais, uma das palestras mais aguardadas era a do vice-presidente do Irib/MG, Francisco José Rezende dos Santos, sobre instituição e convenção de condomínio, condomínios urbanos e rurais. “Assim como em outros estados, os condomínios têm se modernizado e criado novas opções de moradia”, disse.

O tempo foi pouco para as questões do pinga-fogo e o evento marcado para terminar às 18h30 acabou por se estender até às 20h30.

O presidente Helvécio Castello lembrou que as questões locais costumavam ser tratadas nos encontros nacionais do Irib. “Havia intensa participação de registradores do interior que iam aos encontros para resolver problemas específicos nas sessões de pinga-fogo. Hoje, com o volume de informações que o Irib produz e envia em tempo real pelo boletim eletrônico, ou divulga em seu *site* – como as perguntas e respostas, e a jurisprudência – essa necessidade foi muito reduzida. Mas algumas questões ainda precisam ser discutidas presencialmente e os encontros regionais têm a virtude de levar o Irib ao encontro dos pequenos registradores, que não têm as mesmas oportunidades e ferramentas de que dispõem os registradores de cidades grandes. Nos encontros regionais as pessoas ficam mais à vontade e participam efetivamente”.


O registro de imóveis na era digital

No Encontro Regional de Caxambu, Manuel Matos, presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Camara-e.net, e consultor do Irib, apresentou uma síntese do modelo conceitual da Central Registral de Serviços Eletrônicos

Compartilhados. Ele explicou que a CRSEC representa a resposta dos registradores imobiliários à crescente demanda por modernização dos serviços públicos delegados.

O palestrante expôs o funcionamento da CRSEC e destacou seus principais benefícios, como o aprimoramento de processos internos e a redução de custos de registro, manuseio, guarda e preservação do documento com mais segurança, agilidade e racionalidade, o que torna o sistema de registro imobiliário mais dinâmico e competitivo. Observou, ainda, que as iniciativas tecnológicas do Irib respondem aos

temas abordados no encontro. “Ao assistir às exposições constatei que estamos todos falando a mesma linguagem”.

Após a exposição das ações que envolvem o projeto, tais como o sistema ofício eletrônico para uso do poder público, operado em parceria com a Arisp; a ativação da Central de Certidões Digitais e o portal de capacitação IRIBnet, entre outras, Manuel Matos divulgou o pedido feito pelo Irib à Receita federal, em Brasília, para seu credenciamento como autoridade certificadora brasileira de registro, ACBR, habilitada para emitir certificados digitais e-CPF e e-CNPJ. 

Visite: <http://www.irib.org.br/regional.caxambu.asp> e leia as palestras

“O IRIB É A MAIOR FONTE QUE TEMOS DE INFORMAÇÃO, MODERNIZAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO”

O conteúdo das palestras e o grau de conhecimento dos palestrantes do Encontro Regional foram elogiados pelos participantes.

“O evento foi muito proveitoso, e a prova disso é que ainda estamos aqui discutindo os assuntos às oito horas da noite. Temos de acompanhar essas mudanças e o Irib é a maior fonte que temos de informação, modernização e aperfeiçoamento”, comentou Roberto Dias Andrade, presidente da Serjus.

Para Wolfgang Jorge Coelho, presidente da Anoreg-MG e vice-presidente da Serjus, o encontro foi valioso. “Dou mais ênfase à felicidade de ter recebido essa quantidade de companheiros neste encontro regional de Caxambu. Esperamos que o Irib repita a iniciativa em outras partes do país porque os encontros regionais proporcionam mais integração entre os participantes”.

“Achei muito boas as palestras, a qualidade dos eventos está cada vez melhor. Foi muito interessante reunir palestrantes dos três segmentos – Judiciário, advocacia e registro de imóveis, para discutirem a lei 11.382, cada um com uma visão diferente de acordo com sua área de estudos”, observou Rosa Maria Veloso de Castro, registradora de Frutal, MG.

“Esses encontros trazem conhecimentos importantes e também a oportunidade para discutirmos nossas dúvidas não só com os palestrantes como também com os colegas aqui reunidos”, disse Márcio Antônio de Moraes, registrador de Monte Carmelo, MG.

“Viajei mais de mil quilômetros com a certeza de que aqui, além de aumentar meus conhecimentos, tiraria todas as minhas dúvidas”, revelou Nevany Silva Brandalise, registradora de Clevelândia, no Paraná.

Leia as palestras do 22º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis realizado em Caxambu, MG, nos dias 15 e 16 de junho de 2007.

Lei 11.441/07: inventário, partilha, separação e divórcio consensuais por via administrativa

João Pedro Lamana Paiva

Lei 11.441/07 – Tópicos sobre o Direito de Família e Direito das Sucessões

Wania Trignelli

Algumas observações e reflexões sobre o Direito registral imobiliário

João Carlos Kloster

As inovações da lei 11.382/06: reflexos no registro de imóveis

Marcelo Guimarães Rodrigues

As inovações da lei 11.382/06 e seus reflexos no registro de imóveis

Magno Federici Gomes

As recentes reformas introduzidas no Código de Processo Civil pela lei 11.382/06 e o registro de imóveis

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Implantação da Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados

Manuel Matos

X Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo em Mogi das Cruzes: *educar para evoluir*

Novas ferramentas tecnológicas, inclusão digital e segurança eletrônica foram alguns dos temas destacados no X Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 31 de março, no auditório do edifício Helbor Tower, em Mogi das Cruzes, Grande São Paulo, para cerca de cem notários, registradores e funcionários de serventias de São Paulo, Mogi das Cruzes e região.

A doutora Tânia Mara Ahualli, juíza de Direito da 41ª Vara Cível da cidade de São Paulo e o desembargador Walter Cruz Swensson, do Tribunal de Justiça de São Paulo, aceitaram o convite dos organizadores e, gentilmente, proferiram palestras sobre a atribuição do nome no registro civil das pessoas naturais e a administração pública de interesses privados, respectivamente.

Daniel Silva Lopes Agapito, oficial do registro civil e anexo do Distrito do Jaraguá, São Paulo, e Sérgio Jacomino, quinto registrador imobiliário da cidade de São Paulo e diretor do Irib, discutiram o documento eletrônico; Paulo Roberto Gaiger Ferreira, 26º tabelião da cidade de São Paulo e primeiro secretário do CNB-SP, falou sobre a ata notarial; e Paulo Roberto de Carvalho Rêgo, oficial do primeiro registro de títulos e documentos de São Paulo e presidente do IRTDPJ-Brasil, seção São Paulo, proferiu a palestra *uma nova visão sobre o RTD*.

Mais uma vez o evento foi realizado no âmbito do programa de educação continuada de cartórios, graças à parceria entre o Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, o Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, e a Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, com apoio da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo.

Documento eletrônico: aplicabilidade e possibilidades

Para ilustrar a necessidade de inclusão dos cartórios na nova economia digital, Sérgio Jacomino fez uma avaliação histórica da atividade notarial e registral traçando um panorama dos serviços desde o século XII aos dias atuais.



O diretor do Irib refletiu a respeito das tecnologias que estão sendo introduzidas nos serviços registrares e notariais e destacou que o grande desafio dos registradores e notários é ultrapassar o isolamento entre os cartórios. "Precisamos superar o paradigma da atomização, a forma como as informações são intercambiadas. Somos átomos isolados porque não trocamos informações".

Segundo Jacomino, o advento do documento eletrônico possibilitou o avanço dos serviços ao posicionar a atividade notarial e registral na vanguarda dos processos. "A inserção dos cartórios na economia digital passa pelo documento eletrônico e pela assinatura digital, por isso é importante conhecer o que isso significará no dia-a-dia das serventias".

"Estamos recebendo muitas críticas, algumas procedentes, outras não. Que essas críticas possam servir de referência para a evolução para a qual estamos preparados, uma vez que temos cultura, história e tradição. Remanescem nos cartórios milhões e milhões de registros que se conservaram ao longo dos anos, e não será o estágio atual da nossa história institucional que deverá pôr fim a essa obra-prima. Será com essa confiança e com esse voto de fé que seremos capazes de dar esse salto", concluiu.

O registrador civil e analista de sistemas Daniel Silva Lopes Agapito também tratou do documento eletrônico e destacou a aplicabilidade da nova tecnologia pelos cartórios.

Agapito comentou que a maioria das pessoas já está



Daniel Silva Lopes Agapito

inserida na era digital, seja mediante troca de *e-mails* ou compra de produtos via Internet. Lembrou aos participantes que os notários e registradores são possuidores do maior banco de dados primário da nação, daí a importância da inserção dos cartórios na economia digital.

O palestrante fez uma abordagem técnica dos conceitos e utilização do documento eletrônico e da certificação digital de modo que os notários e registradores possam começar a trilhar o caminho da certificação e assinatura digitais, regulados pela medida provisória 2.200-2 de 2001, que instituiu a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.

Em entrevista ao *Boletim Eletrônico IRIB*, Daniel Agapito disse que a assimetria entre os cartórios localizados nas grandes metrópoles e os mais distantes não será impedimento para a assimilação da nova tecnologia pelo notário e registrador. Segundo ele, atualmente, qualquer profissional tem o mínimo necessário para entrar no mundo digital, ou seja, um computador ligado à Internet. "Ainda existe aquele notário ou registrador que precisa recorrer à *lan house* da cidade



para proceder a um ato. O Colégio Notarial do Brasil, o Irib e a Arisp estão estudando uma forma de ajudar a inserir na era digital esses pequenos registradores e notários”.

Durante os debates um participante levantou uma questão que, segundo Daniel Agapito, refere-se a uma das principais fragilidades do sistema digital. Como garantir que é o próprio autor que está assinando digitalmente o documento?

De acordo com Agapito, essa questão precisa ser revista e estudada de modo que não se transforme em impedimento à modernização. “Qualquer outra assimetria ou dificuldade poderá ser revista e solucionada, mas a esta, especificamente, será preciso dar mais atenção uma vez que é fundamental para nossa atividade”.

Uma outra preocupação apontada pelo registrador refere-se à substituição dos tabeliães por autoridades certificadoras na prestação de serviços notariais, razão por que o Colégio Notarial acompanha passo a passo o projeto de lei 7.316/2002, que tramita na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, e que disciplina o uso de assinaturas eletrônicas e a prestação de serviços de certificação.

Nome próprio: impedimentos e problemas mais comuns

A juíza de Direito Tânia Mara Ahualli, da 41ª Vara Cível da Capital, apresentou a palestra *a atribuição do nome no registro civil das pessoas naturais* e enfocou alguns aspectos da Lei de Registros Públicos – lei 6.015/1973 – no que tange ao registro civil das pessoas naturais. Ela ressaltou os impedimentos e os problemas mais comuns que envolvem a atribuição do nome, a mutação do nome após a maioridade civil, a retificação administrativa por erros de grafia, os apelidos notórios e proibidos, e a mudança de sexo no registro civil.

Administração pública de interesses privados

O desembargador Walter Cruz Swensson, do Tribunal de Justiça de São Paulo, ministrou verdadeira aula de administração pública de interesses privados. Ele ressaltou a repercussão dos atos jurídicos da vida privada que transcendem os limites dos interesses particulares e passam a interessar à coletividade e à administração pública, por exemplo, o casamento e a constituição de uma sociedade mercantil ou associação.

Comparou os atos que necessitam da intervenção do



Tânia Mara Ahualli

Estado para fins de publicidade aos atos jurídicos da vida privada que permanecem na esfera de interesses das pessoas diretamente envolvidas, ou seja, aqueles cujos efeitos e conseqüências não atingem os interesses de outras pessoas.

Ata notarial: longe de ser burocracia desnecessária

Paulo Roberto G. Ferreira, secretário do CNB-SP, apresentou o histórico da ata notarial, seu conceito, as diferenças entre o instrumento e a escritura, bem como os requisitos necessários à confecção dos diversos tipos de ata.

O palestrante classificou a ata notarial como instrumento com finalidade própria. Falou ainda de sua importância para o incremento da renda do tabelião. Ele acredita que a ata notarial deve ser divulgada junto a OAB e ao poder Judiciário, no entanto, é primordial difundir-la entre os próprios tabeliães. “Precisamos fazer um *endomarketing*, os tabeliães conhecem a ata, mas não a praticam por insegurança e também porque ela demanda muito tempo. A ata deve aparecer como uma forma de prestação do serviço notarial. Precisamos provar que nossos serviços estão longe de ser uma *burocracia desnecessária*, como imaginam os desavisados”.

Uma nova visão sobre o RTD: modernização, rapidez e agilidade

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo compartilhou com os participantes as experiências e novidades relativas às atividades do RTD na capital de São Paulo. O registrador classificou o documento eletrônico e a certificação digital como uma revolução tecnológica necessária. Para ele, essa tecnologia contribuirá para que o sistema notarial e registral obtenha mais rapidez e agilidade nos serviços.

O palestrante destacou também alguns pontos polêmicos sobre o documento eletrônico no projeto de lei 7.316/2002. De acordo com o oficial, o mais preocupante é a entrega da fé pública a entidades privadas.

O registrador lembrou que existe um voto em separado, do deputado Marcelo Ortiz (PV-SP), que aponta oito motivos para

que o projeto não seja transformado em lei. “Como integrante da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, o deputado considera infrutífero continuar examinando o projeto sob o escopo da transferência da fé pública às autoridades certificadoras”.



Paulo R. C. Rego

As emendas apresentadas, segundo ele, trazem a preocupação da responsabilidade pela sucessão de notários e registradores. “Esquece-se o legislador de que a responsabilidade pela atividade notarial e registral, apesar de delegada, é do Estado, e a delegação não sofre solução de continuidade, ao contrário da empresa privada, em caso de falência”.

Ainda sobre o documento eletrônico, o oficial acredita que todos os notários e registradores estão preparados para adotá-lo. Ele também considera que as assimetrias entre os cartórios não significam impedimento para adoção da tecnologia. “A assimetria é proporcional ao volume de serviços. A menor cidade do estado de São Paulo está tecnologicamente equipada para o seu volume de serviços, assim como a capital também se ajustou tecnologicamente ao seu grande volume de serviços. Essa assimetria, portanto, não é impeditiva”.

“Eventos como o Educartório são fundamentais para o aperfeiçoamento da atividade”

Em entrevista ao *Boletim Eletrônico IRIB em revista*, o desembargador Walter Swensson falou sobre a relação entre notários e registradores e o poder Judiciário. Destacou a essencialidade da independência jurídica e funcional do notário e do registrador para o perfeito exercício da atividade e a importância dos concursos públicos para a qualidade dos serviços.

BIR – Qual o caráter das normas que regem as atividades notariais e registrais?

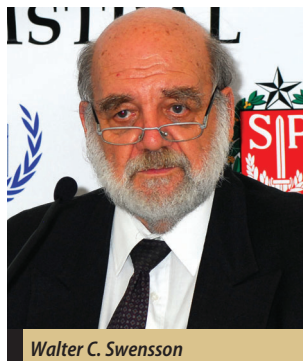
Walter Swensson – As normas que disciplinam o funcionamento do serviço notarial e registral são de direito público, isto é, são essas normas que fornecem instrumentos para que o registrador e o notário possam concretizar os negócios realizados por particulares.

BIR – As atividades notariais e registrais são jurisdição voluntária?

Walter Swensson – A jurisdição voluntária é uma atividade típica de administração pública de interesses privados e é tipicamente administrativa. A jurisdição voluntária não tem nenhuma característica de jurisdição, qual seja a de solucionar os conflitos de interesses. No caso da jurisdição voluntária não há conflitos e lides, mas administração de interesses. Na jurisdição voluntária não existe lide no sentido jurídico do termo.

BE – No que diz respeito à relação do notário e registrador com o juízo competente, a idéia de hierarquia pode aniquilar a idéia de independência jurídica no exercício da jurisdição voluntária?

Walter Swensson – O notário e o registrador têm independência funcional, sem a qual fica descaracterizada a atividade. Os notários e os registradores são delegados do Estado que intervêm nos assuntos referentes aos particulares. Cabe ao poder



Walter C. Swensson

Judiciário apenas o controle externo da atividade sem que haja interferência no convencimento desses profissionais. Aplica-se ao notário e ao registrador o mesmo conceito que se aplica a um juiz, ou seja, o livre convencimento, ou a um promotor de justiça e a um delegado de polícia, a

independência funcional. A independência funcional do notário e registrador é essencial para o exercício da atividade.

BIR – Como o senhor avalia a prestação dos serviços notariais e registrais?

Walter Swensson – É impressionante o salto de qualidade que se percebe nos serviços notariais e de registro. Isso se deve à alteração da legislação, que passou a recrutar notários e registradores por meio de concursos públicos. Percebemos um número muito grande de jovens que ingressam na atividade com conhecimentos teóricos e tecnológicos aprofundados. Eventos como o Educartório são fundamentais para o aperfeiçoamento da atividade. Não vejo acomodação, vejo apenas progresso.

(Fonte: Agência Irib de Notícias; reportagem: Claudia Trifoglio; edição: FR).

Santa Anna das Cruzes de Mogi ou simplesmente a Mogi de Roberto Sant'Anna

Fui a Mogi das Cruzes como quem parte distraído. Saímos no carro alugado, o som da Rádio Eldorado nas alturas para obviar uma conversa distraída e ociosa. A viatura sacolejava desajeitadamente e o insurportável odor de ácaros me invadia a medula. Assim partimos da Paulicéia ao cair da tarde para empreender uma tumultuada viagem rumo à Zona Leste de São Paulo.

Já na altura da Vila Carrão, dou-me conta de que me havia esquecido da apresentação gravada no maldito *pen drive* que ficou dormitando nalgum lugar inútil e imponderável do escritório. Já perceberam como as coisas têm certas e cruéis propriedades? Fiquei matutando no *direito das coisas* com a sensação de que algo essencial falta nessa relação absurda do homem com a matéria. Deveria haver uma *obrigação das coisas!*

Incertas coisas e palavras ociosas à parte, navegamos em silêncio, eu e o velho fotógrafo, fustigados pelo calor sufocante e pelo trânsito caótico. Eu, tomado por pensamentos baratos e desbotados; ele ouvindo distraído Frank Zappa resmungando "What's the ugliest part of your body? I think it's your mind!"... woo, woo.

Chegamos tarde da noite à cidade de Mogi das Cruzes de Braz Cubas (ou de Gaspar Vaz?).

A cidade nos enfrenta de cara dura: uma enorme estátua de aço, Guardião de Pindamonhagaba, um homem de lata sem coração, parece erguer-se ameaçadoramente arrostando-nos e travando a cidade refém atrás de si. Deve representar algum bandeirante... sei lá. Nesta altura da viagem, somos todos bandeirantes! Mas a

estátua é estranha. Uma vez mais, tomado por uma sensação de desequilíbrio essencial, fiquei à busca de uma Dorothy Gale estilizada, posta nalgum recanto dessa Oz metalúrgica. Pura frustração!

A antiga *Santa Anna das Cruzes de Mogi* se apresentava ali. Talvez pudéssemos chamá-la simplesmente de pequena Mogi, de Roberto Sant'Anna, o registrador. Um mogiano nascido em Lins ("lugar incerto e não sabido", ele terá ouvido a vida inteira a frase de efeito da família forense. Vejo-o abrindo-se em largo sorriso).

Deus meu! Acabava de me lembrar que não havia convidado o Roberto Sant'Anna para a cerimônia de abertura do X Educartório. Logo ele, emérito registrador, sócio das primeiras horas do Irib, colaborador incansável do Instituto; e logo eu, esquecido de minhas obrigações institucionais. Não honrava a delegação de representação do presidente Helvécio Castello.

Não encontrei o colega entre a assistência numerosa que se acotovelava no Tower of Power Helbor. Roberto Sant'Anna haverá de me perdoar. Ao menos que me permita registrar, com gosto e reconhecimento, algumas passagens do ilustre oficial quando secretário do Instituto.

Esse registrador, que se acha na ativa, chegou de mansinho ao Irib sob a gestão de Adolfo de Oliveira, quando foi eleito segundo secretário. Logo depois, substituirá a primeira Secretária do IRIB, Maria Eloíza Rebouças (Martinópolis, SP).

Foi sendo secretário. Realizava com extraordinária proficiência a administração dos interesses do Instituto, sediado no coração de São Paulo.

MaistardechegariaaoIribCarlosFernandoWestphalen Santos. Causou espanto a sua eleição. Mateando, bombachas, lenço vermelho ataviado e bota de couro (que logo substitui pelo cromo alemão e os indefectíveis risca-de-giz e príncipe-de-gales) chegou aos píncaros do Instituto gangando o prestígio de Getúlio Vargas.

Deixem-me explicar. Vale a pena contar essa história deliciosa. Westphalen Santos refez a senda dos bravos gaúchos por iniciativa do titã Oswaldo de Oliveira Penna, registrador paulistano, que tinha sido Secretário de Segurança Pública do pai dos pobres em Minas. Penna jamais deixou de admirar as lídimas tradições gaúchas. Foi um cabo-eleitoral respeitável. Pensava honrar a memória do Seu Gegê contribuindo para a eleição de Westphalen à presidência do Irib. E assim foi, para certo desconforto dos constitucionalistas iribianos.

Westphalen Santos não titubeou: convidou o nosso Roberto Sant'Anna para assumir a secretaria do Instituto e ele foi ficando, uma vez mais, com seu jeito discreto, disciplinado, eficiente.

Das planícies gaúchas, o Irib migrou para o Pernambuco, na gestão do poeta Dimas Souto Pedrosa. Dimas prontamente o convidou para honrar os quadros do Irib, ocupando a secretaria do Instituto. Foi quando o conheci, lá pelos idos de 1995, ainda na secretaria do Instituto, apoiando, ao lado de Maria Helena Leonel Gandolfo e Elvino Silva Filho, a adminis-

tração da entidade.

Roberto Sant'Anna receberia em 1995 o título de cidadão mogiano. Com a palavra a Comissão de Justiça e Redação da Câmara Municipal: "Há de ser ressaltado que o Sr. Roberto Sant'Anna, desde que se radicou nesta cidade, vem destacando-se não somente pela correta direção do Cartório da 2ª Circunscrição Imobiliária e Anexos da Comarca, do qual é Titular, mas também pela atenção, educação e cavalheirismo que dispensa às partes e às pessoas que com ele se relacionam, que é a marca registrada de sua personalidade. Além disso, são conhecidas as suas incursões em empreendimentos sociais e filantrópicos, posto que jamais deixou de colaborar com as entidades de benemerência locais". *Scriptum est.*

Um homem exemplar. "Um colega prestimoso", como o qualificou acertadamente o bardo Dimas Souto Pedrosa. Um cavalheiro. Um registrador respeitado e competente. Casou-se com D. Theolides Pereira Sant'Anna, com quem teve as filhas Márcia, Laura, Célia e Ana. Sua dedicação à família é tocante.

Aqui estou, caro Roberto, rendendo minhas públicas homenagens ao grande registrador que é, foi e sempre será. São palavras tardias, é verdade, que deveriam ter sido ditas de viva voz, em alto e bom som. Espero, contudo, que possa compreender as limitações que a idade impõe a este velho escrevinhador.

Contando com a vênua que há de conferir a este escriba distraído e estouvado,

Subscrevo-me atenciosamente,
Sérgio Jacomino

Visite <http://www.irib.org.br/10educartorio.mogi.asp>

Leia as palestras do X Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado em Mogi das Cruzes, no dia 31 de março de 2007.

Administração pública de interesses privados

Walter C. Swensson

Do nome

Tânia Mara Ahualli

XI Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo em Ribeirão Preto: *o futuro é agora*

O XI Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no hotel Stream Palace, em Ribeirão Preto, no dia 21 de abril, foi uma verdadeira aula sobre a urgência de se pensar o futuro no presente. As responsabilidades dos cartórios, as possibilidades de novos negócios e a necessidade de modernização foram alguns dos temas que despertaram o interesse dos participantes.

Apesar da seriedade do conteúdo das palestras, o clima foi de total descontração, a começar pela exposição de abertura do juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, *Vicente de Abreu Amadei*, que traçou um paralelo entre a evolução de São Paulo e o atendimento às necessidades da sociedade.

Ribeirão Preto foi prestigiado, também, pela aula magna do desembargador *Ricardo Dip*, do Tribunal de Justiça de São Paulo, que analisou o procedimento de dúvida no registro de imóveis.

A mesa de trabalhos foi valorizada pela participação do presidente do Irib *Helvécio Duia Castello* e do vice-presidente do Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, *Ubiratan Pereira Guimarães*.

Os palestrantes foram: Mari Lúcia Carraro, registradora em Ribeirão Preto, que falou sobre *parcelamento do solo urbano – questões polêmicas*; Adriano Erbolato Melo, notário em Presidente Prudente, expôs a situação do *imóvel rural*; Márcio Pires de Mesquita, notário em Indaiatuba,

Helvécio Castello, desembargador Ricardo Dip, Ubiratan Pereira Guimarães e juiz Vicente de Abreu Amadei



apresentou as possibilidades de negócios da *ata notarial*; Sérgio Jacomino, quinto registrador imobiliário da cidade de São Paulo e diretor do Irib, mostrou a origem e a trajetória do *ofício eletrônico*; Flauzilino Araújo dos Santos, registrador imobiliário em São Paulo e presidente da Arisp, e Manuel Matos, presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Camara-e.net, encerraram o seminário com uma exposição sobre a *central registral de serviços compartilhados*.

Mais uma vez o evento foi realizado no âmbito do programa de educação continuada de cartórios, Educartório, graças à parceria entre o Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, o Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, e a Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Desafios atuais: tecnologia e segurança jurídica

Na abertura do XI Educartório, o juiz *Vicente de Abreu Amadei* resgatou o passado de São Paulo e apresentou a vida como era desde 1862, e a realidade dos cartórios na época, até os atuais desafios enfrentados por notários e registradores.



Juiz Vicente de Abreu Amadei

Segundo ele, a evolução tecnológica reduz a distância entre os locais e acelera o tempo, o que faz com que a matéria jurídica fique um pouco retardada, sempre devendo para o avanço tecnológico, social, e da vida em geral, que passa a ser mais rápida do que o Direito. “Nesse sentido, parece mesmo que sempre estamos correndo atrás da vida”, comentou.

“Por outro lado”, prosseguiu, “é no Direito que se tem a tutela dos valores, é no Direito – especificamente notarial e registral – que está o repositório ético que os avanços tecnológicos não podem desprezar. Muitas vezes, há um atropelo do avanço tecnológico que o Direito tem a função de segurar, uma vez que a tecnologia não pode tudo, embora possa muito. Se dermos asas a toda novidade arrogante,

acabaremos por perder a tradição dos valores fundamentais, como a dignidade do ser humano e a própria segurança de que a sociedade necessita”.

“A tecnologia pode alcançar o registro ou a averbação, mas será que vai atingir a segurança jurídica?”, questionou o juiz. “Nesse ponto, destaca-se o jogo de valores, ou seja, o que clama a tecnologia e o que clama a segurança jurídica, valor protegido pelos registros públicos. Tal como um pai educa o filho, também o Direito acaba educando a tecnologia”.

Incertezas sobre o futuro da dúvida

A aula magna do desembargador *Ricardo Dip* teve grande audiência na transmissão ao vivo e *on line*. Ele foi enfático



Desembargador Ricardo Dip

ao comentar o procedimento de dúvida no registro de imóveis. “O futuro da dúvida é um tanto incerto porque estamos passando por um período em que há uma revisão das orientações relativas ao âmbito da dúvida. Hoje há uma concorrência da jurisdição ordinária, da via jurisdicional ou da via contenciosa, com o procedimento administrativo, ou seja, da dúvida, coisa que não víamos tanto antigamente. É por isso que há incertezas a respeito de seu destino futuro”, disse.

Em casos práticos, como explicou o desembargador Ricardo Dip, isso significa que, numa sociedade civilizada, quem aguarda uma solução deve buscar os meios resolutórios para seu problema. “Esses meios resolutórios são de duas ordens: procura-se a via administrativa ou a via contenciosa. É o caso, por exemplo, de alguém que está doente e pode tanto tomar um remédio homeopático como tomar um remédio alopático. Antigamente, não havia tanta consciência dessa duplicidade de caminhos, por isso a dúvida se reforçou. Hoje, no meu modo de ver, a sociedade está chegando à consciência dessa duplicidade. Os remédios se duplicam, no entanto, a solução há de ser a mesma. O remédio alopático, por exemplo, não é a dúvida, mas sim, um processo de natureza contenciosa”.



Lei 6.766/79 engessa empreendimentos

Assim como os demais Educartórios, o décimo primeiro Seminário de Direito Notarial e Registral de Ribeirão Preto privilegiou temas da atualidade em que o cenário econômico e as transformações sociais exigem pronta resposta dos notários e registradores brasileiros.



Mari Lúcia Carraro

A palestra da registradora *Mari Lúcia Carraro*, sobre as questões polêmicas do parcelamento do solo urba-

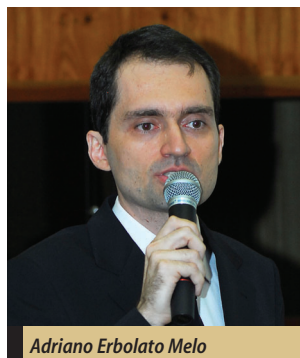
no retratou o que vem ocorrendo com os loteamentos irregulares no interior e na capital do estado de São Paulo. Segundo Mari, o problema existe em qualquer cidade e especialmente em Ribeirão Preto, uma vez que os rigorosos modelos padronizados pela lei 6.766/79 acabaram por engessar os empreendimentos e não condizem com as reais necessidades da comunidade local.

“Na cidade de Ribeirão Preto, a classe média busca condomínios horizontais, para escolher o projeto e o acabamento da casa de acordo com sua capacidade financeira, modelo de moradia que a lei não atende.”

Imóvel rural: cresce o interesse de investidores externos por terras brasileiras

Adriano Erbolato Melo, notário em Presidente Prudente, falou da crescente demanda do mercado imobiliário por imóveis rurais. É o caso, por exemplo, do interesse de investidores externos por terras brasileiras, por vários motivos, e mesmo em razão da cana-de-açúcar, matéria-prima para combustível alternativo.

Segundo o palestrante, o interesse de estrangeiros na aquisição de imóveis rurais para diversos fins também está ligado ao georreferenciamento. “A determinação exata da localização do imóvel situado no Brasil, bem como de suas dimensões e perímetros, proporciona mais segurança jurídica para o investidor estrangeiro. O georreferenciamento veio impedir, por exemplo, que um imóvel inexistente ou grilado seja dado em garantia para eventual financiamento. E no Norte do país a grilagem é frequente”.



Adriano Erbolato Melo

E apesar de o imóvel rural envolver questões complexas, ele diz que os registradores e notários acumulam experiên-

cia suficiente para enfrentar o georreferenciamento, averbação de reserva legal, compra e venda por estrangeiros, etc.

Quanto à lei 11.441/2007, que possibilita a realização de inventário, partilha, separação e divórcio consensuais pelos notários, Adriano Erbolato Melo acredita que ela significou uma democratização do acesso à Justiça e que se vai beneficiar os cartórios, beneficiará principalmente os usuários dos serviços.

Ata notarial pode documentar reunião de condomínio e outros acontecimentos da vida em sociedade

Assim como o mercado imobiliário caminha para a construção de condomínios fechados e aguarda com ansiedade a chegada de investimentos estrangeiros, os notários



Márcio Pires Mesquita

têm de buscar novas formas de negócios para incrementar suas atividades. É com essa proposta que *Márcio Pires Mesquita*, notário em Indaiatuba, defende a utilização da ata notarial como instrumento de prova jurídica e sua importância para documentar inúmeros acontecimentos da vida em sociedade, como por exemplo, uma reunião de condomínio.

“A principal razão da escolha desse tema para o programa Educartório é justamente lembrar aos nossos colegas a existência da ata notarial. Muitas vezes, esquecemos de utilizar esse poderoso instrumento em razão da grande procura por escrituras no dia-a-dia das serventias”, revelou Mesquita.

“A principal razão da escolha desse tema para o programa Educartório é justamente lembrar aos nossos colegas a existência da ata notarial. Muitas vezes, esquecemos de utilizar esse poderoso instrumento em razão da grande procura por escrituras no dia-a-dia das serventias”, revelou Mesquita.

O importante, segundo ele, é o tabelião presenciar o fato. “Ele só pode transcrever para a ata notarial aquilo que viu, ou o que teremos será uma ata notarial de declaração”.

Com relação aos custos para o cidadão, Mesquita acredita que a ata poderia seguir os mesmos critérios da escritura pública, ou seja, no caso de haver algum valor em jogo, o custo poderia basear-se nesse valor. “Caso contrário, seria estabelecido um valor fixo, enfim, como qualquer instrumento de valor não declarado. Pelo trabalho despendido não acho que a ata seja cara, uma vez que o tabelião

pode pedir ajuda de outros profissionais, como o acompanhamento de um perito, ou pode fotografar e anexar as imagens à ata. Em vista de sua rapidez e completude, não considero elevado o preço”.

Ofício eletrônico: a era virtual chega aos serviços notariais e registrais

A crescente demanda por serviços notariais e registrais, e a necessidade de atendê-la, caminham paralelamente à urgência que o setor tem de se adaptar aos avan-



Sérgio Jacomino

ços tecnológicos. Foi sobre essa realidade a palestra de *Sérgio Jacomino*, diretor do Irib. Ele apresentou o Ofício Eletrônico, sua origem e trajetória.

Jacomino relatou o burocrático fluxo dos processos entre a administração pública e os registros prediais de São Paulo que existiu até aqui. Hoje, com o advento do Ofício Eletrônico – serviço prestado pela Arisp, em convênio com o Irib, para viabilizar a emissão de certidões digitais para o poder público –, a burocracia diminuiu substancialmente, bem como o excesso de trabalho e o custo com papel, entre outros benefícios. “Tivemos de buscar soluções práticas e efetivas para dar uma resposta à sociedade”.

ARISP e IRIB operacionalizam Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados

As exposições da era digital continuaram com o presidente da Arisp, *Flauzilino Araújo dos Santos* e o presidente da Camara-e.net *Manuel Matos*.

Coube ao presidente da Arisp explicar o surgimento da certificação digital, sua funcionalidade e vantagens. Quanto à Central Registral de Serviços Eletrônicos Compartilhados, CRSEC, informou que ela será operacionalizada em parceria com o Irib, na verdade, já está operando através do Ofício Eletrônico. “A proposta é oferecer essa tecnologia para todos os cartórios do Brasil. Estamos ultrapassando as barreiras de São Paulo, para chegar

**Manuel Matos**

a outros estados da federação. A Arisp não tem objetivo financeiro no compartilhamento dessa tecnologia, mas tem interesse no desenvolvimento do registro de imóveis e no incremento dos negócios imobiliários no país, principalmente no que tange à diminuição dos custos com a obtenção de documentos registrares, principalmente certidões”.

Manuel Matos apresentou a estrutura de segurança e validação da certificação digital. No que se refere à implantação de tecnologia nos cartórios assegurou que os notários e registradores estão bem inseridos na economia digital, são partes integrantes desse processo e protagonistas de algumas ações extremamente importantes. “Mais do que a integração numa única rede, é preciso buscar uma padronização de procedimentos e evitar iniciativas isoladas para que possa haver harmonia nos processos. Ou seja, para evoluir de forma harmonizada é fundamental utilizar padrões mínimos de informatização, interoperabilidade de aplicação e uso de documento eletrônico”.

Manuel Matos reforçou a ideia de que a tecnologia da informação é uma grande ferramenta para a padronização dos procedimentos. “Hoje, ela é mais do que necessária. Quando perguntei se os presentes tinham *e-mails* todos disseram que sim, mas quando perguntei se teriam *website*, ou seja, o meio necessário à prestação de serviços *on line*, quase ninguém tinha. O ambiente é favorável para o trabalho que o Irib vem realizando no sentido da capacitação”.

Educartório: em sintonia com os novos tempos

O presidente do Irib *Helvécio Duia Castello* elogiou as apresentações do XI Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo e destacou que elas estão em sintonia com os novos tempos. “Mais do que uma fase de inovação, estamos vivendo uma verdadeira revolução. Todos os critérios de avaliação dos processos praticados estão sendo modificados

de forma profunda e efetiva. Estamos caminhando para a modernidade. Com a certificação digital e o documento eletrônico, por exemplo, ganharemos qualidade, velocidade, segurança, custos e confiabilidade”. Quanto ao tema do parcelamento do solo urbano e rural, declarou que “a questão também está interligada com as novas tecnologias. Hoje é possível averiguar cada casa, terreno, lote, propriedade rural, estado e município por imagens de satélites. O que ontem parecia ficção científica, hoje se tornou realidade. É fundamental trazer essa realidade para os operadores do direito e do sistema notarial e registral, por isso o papel mais importante das entidades representativas de cada atividade é propiciar a utilização de ferramentas que insiram rapidamente o pequeno cartório como parte integrante desse mundo virtual, sem custos, sem dificuldades tecnológicas ou científicas. Os produtos tecnológicos que apresentamos aqui

**Helvécio Duia Castello**

não implicam a mudança do sistema de informática utilizado pelo cartório. O que muda é a forma de comunicação dos dados e documentos. Ao invés de preparar um documento em papel para remeter por correio, o cartório vai utilizar o sistema que está sendo construído pela Arisp e Irib para sua relação com a iniciativa privada, com as autoridades públicas e com o público em geral”.

Para o presidente da Arisp, *Flauzilino Araújo dos Santos*, o Educartório é uma iniciativa de sucesso. “O Educartório tem sua origem em tratativas que foram realizadas com a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo tendo em vista um projeto inicialmente desenvolvido no Vale do Ribeira, denominado força-tarefa, que consistiu em apoiar os cartórios de registro de imóveis de duas comarcas da região que estavam com seus processos defasados. Da iniciativa, que visava ao aperfeiçoamento técnico das mencionadas serventias, nasceu a ideia da educação continuada de cartórios. Desde sua primeira edição, o Educartório tem sido um projeto vitorioso, um modelo para o aprimoramento técnico e profissional de notários e registradores do estado de São Paulo e de todo o país”.

Questionado se o Educartório seria o embrião de uma

universidade corporativa, Flauzilino observou: “Tanto o Irib quanto a Arisp contam com projeto para o desenvolvimento sistematizado de cursos. Os cursos desenvolvidos pelo Irib superam o número de cursos oferecidos pelas chamadas universidades corporativas. O Irib e a Arisp se preparam para constituir uma universidade de formação de educação continuada de registradores, notários, e outros operadores do direito que trabalham com registro de imóveis direta ou indiretamente”.

Para *Ubiratan Pereira Guimarães*, vice-presidente do Colégio Notarial do Brasil, a cada edição do Educartório há mais integração dos participantes. “É gratificante verificar a qualidade das palestras apresentadas e a efetiva participação dos nossos colegas, o que demonstra que a iniciativa da CGJSP, do Irib, da Arisp e do Colégio Notarial foi revolucionária, principalmente neste evento, com a transmissão *on line* pela Web-TV. Essa é uma iniciativa que merece todos os elogios pela competência e dedicação dos presidentes das entidades e de Sérgio Jacomino, diretor do Irib, nessa integração entre notários e registradores. A realização de ações conjuntas de notários e registradores mostra que nossa atividade tem vida longa pela frente e cada vez mais integrada. Essas ações vão resultar em melhor prestação de serviços à sociedade”.

Lincoln Bueno Alves, ex-presidente do Irib, elogiou o sucesso do encontro e lembrou alguns momentos importantes da história do Irib. “O Instituto passou por várias fases desde seu fundador Júlio de Oliveira Chagas até outros grandes nomes que o presidiram. Minha gestão foi um período de grande abertura do nosso sistema registral. Convênios de cooperação técnica e científica com a Espanha



Flauzilino Araújo dos Santos

e outros países da Europa e da América Latina possibilitaram essa pujança do Irib. O Instituto alcançou grande respeitabilidade graças à gestão de Sérgio Jacomino e agora do Helvécio Duia Castello. Foram gestões que marcaram muito, e tudo isso nasceu de uma abertura democrática. O Irib foi um condomínio, trouxemos novas pessoas, fizemos lançamentos na área de informática e editamos livros de Direito registral imobiliário que foram enviados para os tribunais brasileiros e para as universidades, o que fez com que o registrador se tornasse um profissional respeitado”.

O anfitrião e organizador do Educartório, *José Roberto de Almeida Guimarães*, quarto Tabelião de Notas de Ribeirão Preto, afirmou estar animado como um iniciante na profissão com as novidades apresentadas no evento. “Fico muito feliz com as novas ferramentas apresentadas e estou muito motivado para continuar a trabalhar nesta minha profissão”.

A tabeliã *Inez Faleiros Macedo* (quinto tabelionato de Ribeirão Preto) prestigiou o evento e comentou: “Trazer para Ribeirão Preto os eventos realizados pelo Educartório é muito importante, uma vez que os registradores do interior estão, de certo modo, isolados e distantes das novidades. Precisamos estar entrosados e atualizados para que possamos desenvolver nossas atividades com perfeição”. 📍

Visite <http://www.irib.org.br/11educartorio.ribeirao.asp>

Leia as palestras do XI Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado em Ribeirão Preto, no dia 21 de abril de 2007.

O procedimento de dúvida no registro de imóveis

Ricardo Henry Marques Dip

Imóvel rural

Adriano Erbolato Melo

Parcelamento do solo urbano – questões polêmicas

Mari Lúcia Carraro

XII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, na capital, destaca a *gestão do conhecimento*

A iniciativa apoiada pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo é uma realização do Programa Educartório, cujos organizadores são o Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, o Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, e a Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo.

Conhecer para entender e aplicar no dia-a-dia. Esse foi o principal foco do XII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 19 de maio, no Hotel Hilton São Paulo, para cerca de cem notários e registradores da capital paulistana.

A décima segunda edição do evento teve como palestrantes o doutor Vicente de Abreu Amadei, juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; a doutora Patricia André de Camargo Ferraz, registradora imobiliária

de Diadema, SP, e diretora de assuntos legislativos, regularização fundiária e urbanismo do Irib; e Cláudio Bernardes, reitor da Universidade Secovi, Sindicato da Habitação.

Legislação urbana deve respeitar os princípios do registro imobiliário

O juiz Vicente de Abreu Amadei abriu o seminário e chamou a atenção para os desafios urbanísticos da metrópole ao desenvolver o tema *urbanismo, registro imobiliário e cadastro*. Segundo ele, São Paulo tem complexidades urbanas profundas que reclamam uma resposta do Direito. “As respostas que o Direito tem dado às dificuldades da cidade de São Paulo são difusas; a legislação é difusa e ampla e os três níveis de poder – União, estados e municípios – acabam interferindo”, comentou.

O objetivo da palestra foi mostrar como esses desafios se manifestam no Direito e se tornam complexos e quais as formas de enfrentar esse tipo de legislação difusa. “A primeira resposta da aplicação prática disso é trabalhar mais com princípios. Outra seria resguardar uma hegemonia institucional. As leis urbanistas

(Fotos Carlos Petelinkar)

Organizadores do Educartório





Vicente de Abreu Amadei

não podem ser de tal maneira que esgotem o conteúdo da propriedade, portanto, é preciso manter uma hegemonia institucional. Da mesma forma, a legislação urbana tem de fazer regularização fundiária, mas respeitando os princípios do registro imobiliário”, explicou.

O juiz procurou mostrar para os registradores e notários de São Paulo, como o urbanismo interfere nas relações jurídicas e como se desdobra em outras áreas do Direito, especialmente do Direito registral. “O Educartório de hoje busca tocar o coração da cidade e aprofundar as questões urbanísticas que repercutem no registro de imóveis”.

Regularização fundiária: propulsor do desenvolvimento de um país

Com exemplos práticos, Patricia Ferraz alertou os participantes do XII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo sobre a importância da regularização fundiária para a economia do país e a inclusão social. “É a partir da regularização dos imóveis que muitos brasileiros poderão sair da linha da pobreza”, enfatizou.

Munida de estatísticas econômicas, apresentou números alarmantes em sua palestra *Regularização fundiária e usucapião*. “Dois terços das áreas urbanas e rurais do Brasil são irregulares”, afirmou, “o que significa que o número de imóveis nessas condições chega a 12 milhões”.



Patricia Ferraz

Patricia Ferraz explicou que, ao ter seu imóvel regularizado, a pessoa tem condições de obter empréstimos bancários para mudar de casa ou investir num pequeno negócio e melhorar seu padrão de vida. “A regularização fundiária está na pauta do dia porque é um instrumento valioso como

propulsor do desenvolvimento de um país, uma vez que colabora para a capacitação econômica dos cidadãos. Há uma grande demanda do cidadão brasileiro que ainda não tem o seu título registrado – e que, portanto, não se vê na qualidade de proprietá-

rio do imóvel onde reside. Além disso, é importante que o Estado proporcione esse instrumento para a população como garantia de acesso à moradia e como meio de inclusão socioeconômica do cidadão de baixa renda. E ainda, especialmente, como instrumento de fomento ao desenvolvimento econômico sustentado do país. Isso é dar oportunidade para minimizar a pobreza”.

Para ela, essa edição do Educartório foi muito interessante porque partiu do princípio de que notários, registradores e seus funcionários precisam ter conhecimento técnico e científico cada vez mais aprimorado a respeito dos temas que dizem respeito às suas atividades, ou que repercutem na rotina diária dos cartórios.

Plano diretor de São Paulo e atividade notarial e registral


Estreando como palestrante do Educartório, o engenheiro civil Cláudio Bernardes fez uma rica exposição sobre



Cláudio Bernardes

o surgimento do urbanismo na capital de São Paulo e o surgimento das necessidades que resultaram no plano diretor e no Estatuto da Cidade. Traçou também um paralelo sobre a importância da participação de notários e registradores na elaboração das diretrizes da legislação

sobre o planejamento de crescimento da cidade.

Como representante de construtoras e imobiliárias, Cláudio Bernardes destacou a importância da usucapião coletiva, que também é objeto de estudos do Irib. “A idéia de aproximar os cartórios da questão urbanística é fundamental”, concluiu. 

Visite <http://www.irib.org.br/12educartorio.sp.asp>

Leia as palestras do XII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado na cidade de São Paulo, no dia 19 de maio de 2007.

Urbanismo, registro imobiliário e cadastro

Vicente de Abreu Amadei

Regularização fundiária e usucapião

Patricia Ferraz

Plano diretor de São Paulo e atividade notarial e registral

Cláudio Bernardes

XIII Educartório: edição especial realizada em Alphaville bate recorde de público com transmissão ao vivo para todo o Brasil

Centro de Convenções Stadium Alphaville, em Barueri, recebe a maior platéia da história do programa Educartório.

A iniciativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e das entidades representativas dos notários e registradores de realizar um projeto de educação continuada de cartórios que vise ao aperfeiçoamento técnico-profissional das atividades confirmou seu total êxito no último dia 2 de junho, no Centro de Convenções Stadium Alphaville, em Barueri, SP.

O XIII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, edição especial, superou o sucesso alcançado pelas edições anteriores e resultou em um recorde absoluto de participação ao receber a maior platéia da história do programa Educartório.

Trezentas pessoas puderam acompanhar de forma presencial as excelentes palestras proferidas por autoridades e registradores do mais alto grau de conhecimento no ramo do direito registral imobiliário, especialmente convidados para compor o quadro de palestrantes do encontro. Outros 214 interessados participaram do curso à distância, em uma iniciativa da UniRegistral, Universidade Corporativa do Registro, que possibilitou a transmissão do evento ao vivo para todo o Brasil, pela *Web TV*.

Com a coordenação do desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a décima terceira edição do Educartório foi especialmente organizada para



acadêmicos de Direito, prepostos, registradores, notários e demais profissionais do direito interessados no tema dos procedimentos judiciais e o registro de imóveis.

O seminário contou com a participação de Flauzilino Araújo dos Santos, presidente da Arisp e primeiro registrador imobiliário de São Paulo; Marco Antônio Botto Muscari, juiz de direito, assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; Ubiratan Pereira Guimarães, vice-presidente do CNB-SP; Carlos Frederico Coelho Nogueira, registrador de imóveis de Barueri; além dos prestigiados palestrantes Marcelo Martins Berthe, juiz titular da primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo; Vicente de Abreu Amadei, juiz-auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; Sérgio Jacomino, quinto registrador imobiliário de São Paulo e diretor do Irib; Eduardo Augusto, registrador imobiliário de Conchas e diretor do Irib; e o próprio coordenador do evento, desembargador Ricardo Dip.

A edição especial do Educartório foi uma iniciativa da Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, e da UniRegistral, Universidade Corporativa do Registro, em parceria com o Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, e Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, com o apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

A melhor correição é a prevenção

Impossibilitado de comparecer pessoalmente à edição especial do programa de educação continuada de cartórios, o corregedor-geral da Justiça do Estado de São Paulo, desembargador Gilberto Passos de Freitas, fez questão



Desembargador Ricardo Dip

de participar da cerimônia oficial de abertura dos trabalhos e gravou um pronunciamento aos registradores, notários e demais profissionais do direito.

Na gravação, o corregedor Gilberto Passos de Freitas faz uma saudação ao coordenador do seminário desembargador Ricardo Dip, aos juizes Vicente de Abreu Amadei e Marcelo Martins Berthe, e destaca

a participação dos registradores imobiliários Eduardo Augusto, Sérgio Jacomino e Flauzilino Araújo dos Santos. O corregedor enfatiza a colaboração da Arisp, Irib e CNB-SP e classifica os registradores como um “orgulho na área dos registros”.

De acordo com o corregedor, o Educartório chega à sua edição especial “em grande estilo” ao possibilitar que



Juiz Vicente de Abreu Amadei

magistrados, registradores, notários, escreventes, operadores do direito e estudantes de Direito do estado de São Paulo tenham acesso ao evento.

O corregedor afirma em seu pronunciamento que a melhor correição é a prevenção. Destaca a iniciativa da UniRegistral, Universidade Corporativa do Registro, de transmitir ao vivo o evento pela Internet, permitindo a propagação dos estudos realizados à distância.

Diz, ainda, que os temas foram especialmente escolhidos, considerando as atribuições próprias dos juizes e as atribuições próprias dos registradores, e que esses temas seriam ministrados por “magistrados e registradores de larga experiência no Direito registral imobiliário, sob a coordenação do desembargador Ricardo Dip”.

O desembargador Gilberto Passos de Freitas finaliza seu pronunciamento agradecendo a dedicação e o empenho dos organizadores do evento, e declarando abertos os trabalhos.

A mesa de trabalhos contou com a participação de Sérgio Jacomino e do coordenador desembargador Ricardo Dip.

Internautas acompanham palestras e fazem perguntas *on line*

A platéia de Alphaville e o público internauta que acompanhava a transmissão pelo *site* da UniRegistral foram brindados com a aula magna do desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça de São Paulo, que analisou o *procedimento de dúvida no registro de imóveis*, e com a brilhante exposição do juiz auxiliar da CGJSP, Vicente de Abreu Amadei, que tratou dos *procedimentos administrativos ordinários*.

A maior platéia já tida na história do programa de educação continuada de cartórios também pôde assistir à exposição do doutor Marcelo Martins Berthe, juiz da primeira Vara de Registros Públicos da capital de São Paulo, que discorreu sobre o tema da *retificação judicial de registro*, em contraponto com a palestra apresentada pelo registrador de Conchas, Eduardo Augusto, que cuidou da *retificação extrajudicial de registro*.

Participou igualmente do evento o registrador imobiliário e diretor do Irib, Sérgio Jacomino, que levantou pontos polêmicos relacionados às recentes reformas legais que alteraram o Código de Processo Civil no que tange à *penhora e ao procedimento de dúvida*.

Durante os debates, os participantes à distância puderam interagir *on line* com os palestrantes, formulando consultas no *site*, que foram respondidas prontamente.



Flauzilino Araújo dos Santos

A décima terceira edição especial do programa de educação continuada de cartórios foi encerrada por Flauzilino Araújo dos Santos, que agradeceu aos

participantes que compareceram ao seminário e ao público internauta que se manteve *on line*, bem como aos palestrantes pela dedicação e presteza com que trataram dos temas, tornando possível a realização de uma edição especial do Educartório.

O presidente da Arisp lembrou o começo da trajetória do programa Educartório, quando a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo sugeriu a criação de uma força-tarefa destinada à adequação dos serviços e à regularidade dos atos de registro, visando ao aperfeiçoamento técnico dos cartórios do estado de São Paulo, começando pelas serventias do Vale do Ribeira.



Sérgio Jacomino

Segundo Flauzilino, a maior constatação de que a idéia de uma força-tarefa era viável foi a magnitude

que a edição especial alcançou reunindo trezentos participantes, entre notários, registradores, prepostos, estudantes e operadores do direito, de várias regiões do país, bem como um time de palestrantes especialistas no ramo do Direito registral imobiliário.

Finalizou dizendo que a Arisp e a UniRegistral têm o firme propósito de contribuir objetivamente para o desenvolvimento da atividade do registro de imóveis em todo o Brasil. "Há uma união de esforços por parte das autoridades judiciárias e entidades representativas dos cartórios, como o Irib, que renova a esperança do crescimento de uma doutrina voltada para o registro de imóveis capaz de levar os operadores do direito a repensar o relacionamento do direito registral imobiliário com os outros ramos do direito".

Visite <http://www.irib.org.br/13educartorio.alphaville.asp>

Leia as palestras do XIII Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado em Alphaville, no dia 2 de junho de 2007.

Tópico registral sobre novas questões processuais

Ricardo Dip

Retificação judicial de registro

Marcelo Martins Berthe

Procedimentos administrativos ordinários

Vicente de Abreu Amadei

A penhora e o procedimento de dúvida

Sérgio Jacomino

XIV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, em Itapetininga, recebe mais de **150** participantes

Temas que lotaram o auditório: separações, divórcios e inventários por escritura pública (lei 11.441/07); certificação digital; testamento público; qualificação de títulos; retificação de registro e georreferenciamento

No dia 23 de junho último, a cidade de Itapetininga e região tiveram a oportunidade de participar do *XIV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo*, iniciativa promovida no âmbito do programa Educartório, pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, CNB-SP, e Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, com apoio da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, visando ao aperfeiçoamento técnico de notários e registradores e à harmonização de procedimentos para a regulação uniforme dos serviços de notas e registro.

A lei 11.441/07 e sua regulamentação administrativa

O juiz Vicente de Abreu Amadei, da CGJSP, abriu os trabalhos e ministrou aula magna sobre a lei 11.441/07 e sua regulamentação – aspectos gerais e algumas questões.

Segundo o palestrante, a lei 11.441/07 é resultado de um momento histórico. Numa sociedade cada vez mais complexa e massificada como a nossa há um aumento crescente no volume de litígios e conseqüente sobrecarga do Judiciário. Nesse sentido, a história está exigindo esse tipo de legislação, que migra algumas coisas para o extrajudicial, além de reavaliar a competência-chave do Judiciário.





Vicente de Abreu Amadei

“No entanto, não é qualquer esfera extrajudicial que vai abarcar o que era jurisdicional, mas uma esfera extrajudicial capaz de gerar segurança jurídica”, alertou. Por isso a importância dos serviços notariais e registrais, que, historicamente, sempre estiveram ligados ao poder

Judiciário e atendem ao critério de solenidade, seriedade do ato e segurança jurídica, bem como à finalidade de segurança formal pela publicidade, fé pública, autenticidade e estabilização das situações jurídicas.

Portanto, a lei 11.441/07 veio atender às necessidades de agilidade, simplificação e redução de custos no atendimento à população, além de descongestionar o Judiciário.

O juiz Vicente de Abreu Amadei comentou os aspectos que considera mais importantes na nova lei. Chamou a atenção, por exemplo, para o artigo 982, que estabelece que, se houver testamento ou interessado incapaz, proceder-se-á ao inventário judicial; “se todos forem capazes e concordes, poderá fazer-se o inventário e a partilha por escritura pública, a qual constituirá título hábil para o registro imobiliário”. O parágrafo único desse artigo deixa clara a exigência de advogado para assistir às partes interessadas e assinar o ato notarial.

Importante, também, o artigo terceiro da lei 11.441/07, que acrescenta o artigo 1.124-A ao Código de Processo Civil com o seguinte teor.

“Art. 1.124-A. A separação consensual e o divórcio consensual, não havendo filhos menores ou incapazes do casal e observados os requisitos legais quanto aos prazos, poderão ser realizados por escritura pública, da qual constarão as disposições relativas à descrição e à partilha dos bens comuns e à pensão alimentícia e, ainda, ao acordo quanto à retomada pelo cônjuge de seu nome de solteiro ou à manutenção do nome adotado quando se deu o casamento.”

Em especial, o juiz destacou os três parágrafos do artigo 1.124-A. O primeiro diz que “a escritura não depende de homologação judicial e constitui título hábil para o registro

civil e o registro de imóveis”; o segundo parágrafo determina que “o tabelião somente lavrará a escritura se os contratantes estiverem assistidos por advogado comum ou advogados de cada um deles, cuja qualificação e assinatura constarão do ato notarial”; e o terceiro dispõe que “a escritura e demais atos notariais serão gratuitos àqueles que se declararem pobres sob as penas da lei”.

A necessidade de regulamentação da lei em aspectos como competência, emolumentos e uniformização procedimental mínima levou a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e o Conselho Nacional de Justiça, CNJ a se dedicarem ao tema.

As conclusões aprovadas pelo grupo de estudos instituído pela portaria CG 01/2007, da CGJSP, relativas à prática dos atos notariais instituídos pela lei 11.441/2007 foram publicadas no *Diário Oficial* de 11/1/2007 e podem ser acessadas em www.tj.sp.gov.br, Institucional, Administração, Corregedoria, Comunicados 2006/2007, 09/02/07-CGJ- Manifestação do Grupo de Estudos.

OCNJ, por sua vez, aproveitou o I Encontro de Corregedores Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal promovido pela Corregedoria Nacional da Justiça para debater a lei 11.441/2007, nos dias 14 e 15 de fevereiro de 2007.

Ouvidas a OAB e a Anoreg-BR, foi editada a resolução CNJ 35, de 24/4/2007, disciplinando a aplicação da lei 11.441/07 pelos serviços notariais e de registro. Acesso em www.cnj.gov.br, serviços *on-line*, atos do conselho, resoluções.

O palestrante comentou alguns pontos das regulamentações da lei 11.441/07 pela CGJ-SP e pelo CNJ. Em caso de conflito entre a resolução do CNJ e a regulamentação da CGJ, ele entende que prevalece a regra nacional à estadual. Mas adverte: “Cuidado, todavia, na leitura, pois isso é na contradição, não na omissão nem na dupla regulamentação não conflitante. Observe-se que esse entendimento não é uniforme”.

CGJSP/CNJ: eleição de via única

A lei 11.441/07 *faculta* a opção pela via judicial ou extrajudicial aos interessados em fazer inventário e partilha, bem como separação e divórcio. A qualquer momento eles podem desistir de uma via para promoção da outra; não podem, porém, seguir com ambas simultaneamente.

CGJSP/CNJ: efetividade da via extrajudicial

“A questão da homologação está superada”, afirmou o juiz. “Não há necessidade de se fazer homologação em inventários e partilhas, separações e divórcios consensuais, isso já está sedimentado. Houve alguma dúvida em relação a isso logo do advento da lei, que é expressa em matéria de separação e divórcio, mas no que se refere ao inventário e partilha o raciocínio era implícito. A CGJSP e o CNJ explicitaram normas no sentido de ser desnecessária a homologação judicial para inventários e partilhas.”

CGJSP/CNJ: requisitos dos atos e documentos

A regra é manter simetria com a via judicial sem avanço do tabelião ao que é próprio da função judicial.

CGJSP/CNJ: separação e divórcio por procuração

Além de recomendar cautela redobrada em caso de separação e caso de divórcio por procuração, o juiz chamou a atenção para os quatro requisitos do CNJ: procuração por instrumento público, prazo de validade (30 dias), poderes especiais e descrição das cláusulas essenciais.

CGJSP/CNJ: retificação de escritura

A regra é que a retificação seja feita mediante uma outra escritura, com a concordância de todos os envolvidos. A exceção fica apenas para o erro material (resolução CNJ 35, art. 13): a) averbação; b) escrituração própria e anotação remissiva, na falta de espaço para averbar.

Uso de novas tecnologias não constitui opção, mas necessidade vital e irreversível

O primeiro Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo e presidente da Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo, Arisp, Flauzilino Araújo dos Santos, fez uma exposição sobre a certificação digital e suas aplicações no registro de imóveis. Para ele, a utilização de novas tecnologias que já estão incorporadas ao dia-a-dia da sociedade não constitui uma opção para o notário ou registrador, mas uma necessidade vital e irreversível. “A boa notícia é que notários e registradores estão construindo

uma infra-estrutura capaz de responder positivamente a esse desafio”.

“A busca por eficácia e eficiência na administração pública passa, cada vez mais, pela automação de processos com o uso intensivo de computadores e de rede de dados, como já ocorre no setor privado”, alertou. “O desafio que se apresenta é realizar comunicações e transações eletrônicas com a necessária segurança e validade jurídica, e a certificação digital cumpre esses requisitos.”

Quanto aos fundamentos de credibilidade do documento assinado digitalmente, mencionou a autenticidade – identificação inequívoca das partes envolvidas; a confidencialidade – garantia de sigilo, privacidade e segredo de justiça; o não-repúdio – a origem da informação não pode ser negada; a integridade – a informação não pode ser modificada em trânsito na rede e qualquer alteração será detectada; e a validade jurídica – conferida pela MP 2.200-2/2001 (art. 10), aos documentos eletrônicos assinados digitalmente com o uso de certificados emitidos no âmbito da ICP-Brasil que têm a mesma validade jurídica dos documentos com assinaturas manuscritas.

O palestrante apontou também as aplicações dessa tecnologia no registro de imóveis, como a digitalização de documentos; emissão de certidões digitais; elaboração de atos registrais na forma digital – matrículas, registros e averbações; recebimento de escrituras notariais e instrumentos particulares digitais e recebimento de títulos judiciais digitais – penhora eletrônica.

Flauzilino Araújo dos Santos declarou ao *Boletim Eletrônico IRIB* que os notários e registradores devem estar na vanguarda desse processo e implementar a tecnologia nos negócios imobiliários de todo o Brasil. “Não queremos ser sujeitos passivos nesse processo, pelo contrário, somos sujeitos ativos, uma vez que estamos implementando os meios para que os negócios imobiliários possam migrar para a forma digital. O documento é feito no computador, na forma digital, seja escritura pública ou contrato particular, mas depois é materializado em papel. O objetivo é manter o documento na forma como ele é originariamente feito”.

Cabe ao notário difundir os benefícios do testamento

O tabelião de Itapetininga José Lucas Rodrigues



José Lucas Rodrigues

Olgado, falou sobre o testamento público, instrumento pouco utilizado pelo cidadão brasileiro, que não tem a cultura de deixar regulamentada a transferência de seu patrimônio *causa mortis*, ao contrário do que acontece em outros países.

A apresentação procurou esclarecer os benefícios de um testamento, valorizando esse documento público como forma de evitar problemas futuros.

Segundo o palestrante, cabe ao notário difundir os benefícios do testamento. Ele costuma ser procurado por pessoas que não sabem exatamente que tipo de documento podem obter, embora saibam expressar sua vontade. “Conhecedor desses institutos, o tabelião pode orientar o cliente a fazer um documento que vai satisfazer o seu desejo, surtindo os efeitos almejados”.

No entanto, a atuação notarial e registral exige constante estudo e aperfeiçoamento em razão das constantes alterações na lei. “No que diz respeito ao testamento, é fundamental que o tabelião se aprofunde no direito das sucessões para conhecer suas nuances, critérios e normas que esse tipo de documento implica. Isso vai fazer com que o cidadão saia satisfeito, seguro e convicto daquilo que espera seja cumprido no futuro”.

Anfitrião do programa *XIV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo*, José Lucas fez um excelente trabalho de chamamento dos colegas da região, que lotaram o auditório do hotel Karina. “Eu participei de outros seminários do Educartório, que para mim é um dos melhores eventos já realizados no estado. Além de tratar de uma matéria não abrangida nas faculdades de Direito, ele tem um caráter itinerante que possibilita que mesmo os notários e registradores que estão distantes da capital possam participar”.

“A matéria do Educartório está relacionada ao estado de São Paulo porque se trata de iniciativa da CGJSP em conjunto com o Irib, Arisp e Colégio Notarial, mas é uma ótima idéia que deveria ser implantada em âmbito nacional”, sugere. “A CGJSP percebeu muito bem a necessidade de atingir os

notários e registradores nos locais mais longínquos de forma a promover uma integração e uniformização da atividade, o que é muito importante”.

A prática na qualificação dos títulos: compilação das exigências legais e formais

Flaviano Galhardo, décimo Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, capital, apresentou utilíssimo trabalho prático sobre a qualificação de títulos que desenvolveu para utilização em sua serventia.

Entre as medidas que ajudam a conduzir o procedimento de registro, o palestrante mencionou a qualificação e treinamento de pessoal; otimização do serviço dos escreventes qualificadores; simplificação e padronização de procedimentos; investimento em informática e *softwares* adequados e a elaboração de planilhas de conferência.



Flaviano Galhardo

Em seguida, apresentou as planilhas de qualificação registrária que elaborou para colaborar com o trabalho de qualificação dos escreventes.

“A cada dia aumentam as modalidades de títulos com acesso ao registro de imóveis, o que faz crescer também o volume de requisitos legais a serem observados. O oficial tem de conhecer profundamente as leis, as normas da CGJ, a tributação federal, estadual e municipal, além das questões previdenciárias. Ele deve conhecer também os acórdãos do Conselho Superior da Magistratura que têm efeitos normativos, as decisões não só da corregedoria geral como também da permanente. Portanto, é preciso considerar um enorme leque de requisitos para se qualificar um título. A idéia foi compilar essas exigências legais e formais de modo a facilitar o trabalho.”

O registrador assinalou também que o oficial de registro de imóveis tem o dever legal de eficiência, o que implica “coordenar, estruturar e organizar a qualificação registrária tendo em vista um procedimento de registro rápido, seguro e sem erros”. E lembrou a definição de eficiência por Hely Lopes Meirelles como “o que se impõe a todo agente público de realizar suas atribuições com

presteza, perfeição e rendimento funcional. É o mais moderno princípio da função administrativa, que já não se contenta em ser desempenhada apenas com legalidade, exigindo resultados positivos para o serviço público e satisfatório atendimento das necessidades da comunidade e de seus membros”.

Flaviano Galhardo ainda acrescentou: “Temos que dar respostas mais efetivas à sociedade, senão estaremos fadados ao desaparecimento. A sociedade quer um serviço feito sem erros, mas num prazo mais adequado do que os 30 dias que a lei concede para o registro.”

Da retificação do registro e georreferenciamento

O registrador imobiliário de Conchas, São Paulo, e diretor de assuntos agrários do Irib, Eduardo Agostinho Arruda Augusto, apresentou palestra sobre retificação do registro e georreferenciamento, o que agradou a platéia de registradores da região de Itapetininga, que possui grandes áreas rurais cuja retificação é muito comum.



Eduardo Augusto


Para o palestrante, a retificação extrajudicial de registro requer o conhecimento dos princípios basilares do registro de imóveis bem como a identificação dos elementos retificáveis

do registro. Ele defendeu tanto a autonomia do registrador como a necessidade de preparo profissional para que ele exerça suas atividades com eficiência, uma vez que a segurança jurídica depende em grande parte da qualificação registral.

Eduardo Augusto mostrou casos práticos em que os dados técnicos não correspondiam aos dados da matrícula e defendeu a autonomia do registrador para proceder à retificação nesses casos. E ainda, desmistificou vários mitos sobre retificação e georreferenciamento.

Destacou o uso dos saberes técnico e prudencial como de fundamental importância para que o registrador tenha condições de decidir sobre o que deve ser retificado ou registrado.

Finalmente, lembrou a responsabilidade social do oficial de registro de imóveis, “um especialista em Direito registral imobiliário a serviço da sociedade”.

Para ele, a exatidão das informações descritas de forma simples objetiva e clara, com os dados necessários, proporciona segurança jurídica, o que atrai mais investidores, reduz o risco Brasil e as taxas de juros, movimentando a economia e gerando empregos. Os dados existentes nos cartórios em breve poderão ser mais condizentes com a realidade se cada registrador procurar solucionar os problemas de sua circunscrição, orientar os proprietários, agrimensores, advogados, representantes do poder público e a comunidade local. Dessa forma, a segurança jurídica proporcionada pelos registros será ainda mais percebida e valorizada”, concluiu. 

Visite <http://www.irib.org.br/14educartorio.itapetininga.asp>

Leia as palestras do XIV Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado em Itapetininga, no dia 23 de junho de 2007.

Da lei 11.441/07 – separações, divórcios e inventários por escritura pública

Vicente de Abreu Amadei

Da certificação digital

Flauzilino Araújo dos Santos

Do testamento público

José Lucas Rodrigues Olgado

A prática na qualificação dos títulos – 875 KB (896.000 bytes)

Flaviano Galhardo

IRIB e CENOR realizam *II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral* em Coimbra, Portugal, na universidade nº 1 dos países de expressão portuguesa

Bases do Direito luso-brasileiro, garantia fiduciária, condomínios fechados, registro de sentenças estrangeiras, registro eletrônico e acesso à informação registral versus direito à privacidade foram os temas apresentados e debatidos com grande sucesso por brasileiros e portugueses

Ícone da cultura de Portugal no mundo, a Universidade de Coimbra foi o cenário ideal e perfeito para o II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral, mais uma promoção no âmbito do convênio firmado entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e o Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito

da Universidade de Coimbra, Cenor. O evento foi realizado nos dias 10 e 11 de maio último nas dependências da Faculdade de Direito, localizada na Alta Universitária, um conjunto arquitetônico onde se destacam o Pátio e Paço das Escolas, dominados pela célebre Torre da Universidade. (Veja, abaixo, mais informações sobre a Universidade de Coimbra).

Cerca de 60 participantes – registradores brasileiros e conservadores portugueses, na sua maioria – discutiram preocupações comuns a respeito de temas como o registro eletrônico, por exemplo, e trocaram experiências práticas sobre o funcionamento dos sistemas registrares nos dois países.

Docentes brasileiros e portugueses revesaram-se na apresentação de trabalhos com os mesmos temas, como constou do programa divulgado.

Desenvolveram o programa do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral o professor doutor José de Faria Costa, presidente do Conselho Diretivo da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra,

FDUC; doutor Helvécio Duia Castello, presidente do Irib; professor doutor Manuel Henrique Mesquita, professor da FDUC e presidente do Cenor; doutor António Luís Figueiredo, diretor-geral dos Registos e Notariado; Dom Gabriel Alonso Landeta, representante do Colégio de Registradores da Espanha; professor doutor António dos Santos Justo, professor da FDUC; doutor Francisco José Rezende dos Santos, registrador de imóveis e diretor acadêmico da ENR, Escola Nacional de Registradores, órgão do Irib; mestra Margarida Costa Andrade, assistente da FDUC; doutor José Augusto Mouteira Guerreiro, conservador de registro predial e membro do Conselho Técnico da Direcção Geral dos Registos e Notariado do Ministério da Justiça de Portugal (aposentado); doutor Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, registrador de imóveis, tabelião e diretora ENR; mestra Mónica Jardim, assistente da FDUC e membro da direcção do Cenor; doutor Joaquim Barata Lopes, bastonário da Ordem dos Notários; desembargador Manoel Alves Rabelo, corregedor-geral da Justiça do Estado do Espírito Santo; doutora Madalena Teixeira, conservadora de registos e membro da Direcção Geral dos Registos e Notariado; doutora Tânia Mara Ahualli, juíza de Direito em São Paulo; desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; desembargador Jorge Góes Coutinho, presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo e doutor Rafael Vale e Reis, membro da direcção do Cenor.

Dentre outros brasileiros, participaram do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral o juiz titular da primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, doutor Marcelo Martins Berthe; o juiz de Direito em São Paulo, doutor Luís Paulo Aliende Ribeiro; os registradores Sérgio Jacomino (SP), Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); George Takeda (SP), Orlando José Morandi Júnior (ES); Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP), Luciano Passarelli (SP), Eduardo Arruda Schroeder (SC); José de Arimatéia Barbosa (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (SP); e o diretor executivo do Irib Márcio Marcondes Martinelli.

Portugueses e brasileiros confraternizam-se na sessão de abertura

A sessão de abertura foi presidida pelo professor

doutor José de Faria Costa, presidente do Conselho Directivo da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra (FDUC), que deu as boas-vindas aos participantes brasileiros e portugueses e, por cortesia, passou a palavra em primeiro lugar ao presidente do Irib Helvécio Duia Castello.



**“Não se pode falar de Portugal sem se falar do Brasil. E não se pode falar de ambos, sem falarmos de um patrimônio inestimável: a língua portuguesa”
Helvécio Castello**

Ilustres participantes da mesa, Membros do Centro de Estudos Notariais e Registais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Membros do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Senhoras e senhores, Bom-dia!

Ser escolhido para proferir discurso na abertura de um evento deste porte é motivo de honra e saudável orgulho. Entretanto, trata-se de uma tarefa que, consigo, traz enorme responsabilidade. Esperamos poder desempenhá-la a contento. E conseguir fazer jus às expectativas, não apenas daqueles que me confiaram tal missão, mas às de todos os participantes deste importante seminário.

Não nos deteremos, aqui, a tecer comentários sobre a extensa agenda de trabalhos que levaremos a cabo nos dois dias de palestras e debates deste II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral. Nossas palavras e pensamentos, neste momento, voltam-se para as homenagens e agradecimentos que, aqui e agora, merecem o devido e necessário registro. Nomeadamente, prestamos nossas sinceras e solenes homenagens aos senhores:

Professor-doutor José de Faria Costa, presidente do Conselho Directivo da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra;

Professor-doutor Manuel Henrique Mesquita, da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e presidente do Centro de Estudos Notariais e Registais, Cenor, reconhecidamente um dos mais competentes e respeita-



fotos: Carlos Petelinhar

Participantes e docentes do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral na Universidade de Coimbra

dos juristas portugueses;

Doutor Antonio Luís Figueiredo, diretor-geral dos Registos e Notariado, do Ministério da Justiça de Portugal;

Dom Gabriel Alonso Landeta, representante do Colégio de Registradores da Espanha;

Professor-doutor Antonio dos Santos Justo, da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra;

Mestra Mónica Jardim, assistente da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e membro da diretoria do Cenor; e

Doutor Mouteira Guerreiro, conservador de registro predial e membro do Conselho Técnico da Direção-geral dos Registos e Notariado do Ministério da Justiça de Portugal.

Nossas homenagens e agradecimentos aqui declinados se estendem a todos os organizadores e participantes

do seminário, assim como aos seus respectivos acompanhantes.

Quando, ao iniciar este discurso, referimo-nos à grande responsabilidade de com ele proceder à abertura deste nosso II Seminário, não estávamos a pensar unicamente neste evento, cuja importância, mérito e necessidade, sem dúvida, nós todos bem conhecemos.

Pensávamos, como agora, sem disfarçar a emoção que nos enche o coração, sobre os nobres vínculos entre as duas nações amigas e irmãs, cuja história, entrelaçada, para ser de fato bem escrita e bem contada, carece ressaltar sua mútua dependência.

Em outras palavras: não se pode falar de Portugal sem se falar do Brasil. E não se pode falar de ambos, sem falarmos de um patrimônio inestimável: a língua portuguesa, sexto idioma mais falado no mundo. Antes dele, estão o mandarim, o hindi, o espanhol, o inglês e o bengali.

Oito nações formam hoje a Comunidade dos Países de Língua Portuguesa, conhecida internacionalmente pela sigla CPLP!

Nossa língua comum também é falada em outros lugares, outrora colonizados por Portugal, tais como: Macau (na China), Goa, Diu e Damão (na Índia) e Málaca (na Malásia). E, na região da Galícia, noroeste da Espanha, fala-se um português um tanto alterado, denominado galego-português, língua oficial na região, juntamente com o castelhano.

E nós, brasileiros, orgulhamo-nos de um país de proporções continentais que soube manter sua unidade lingüística.

Pioneiro na expansão marítima no continente europeu, ao dar início, no século XV, às grandes navegações – e às conseqüentes conquistas que formariam o grande império colonial lusitano –, Portugal teve como suas principais expedições marítimas, as de Vasco da Gama, primeiro europeu a viajar por mar até a Índia, onde aportou em 1498, e as de Pedro Álvares Cabral, que chegou ao Brasil em 1500.

Portanto, é com emoção, profundo respeito e admiração, que nossos pensamentos voltam da história à ciência, sem esquecermo-nos das artes; que nossa vontade contida é de aqui saudar escritores e poetas, músicos, escultores e pintores, historiadores e economistas, além de expoentes dos mais variados ramos das ciências que, com seu talento e gênio, iluminam Brasil e Portugal.

Porém, citar um ou outro nome, seria grave injustiça para com tantos outros...

Quando falamos em devidas homenagens e agradecimentos estamos, também, a pensar nesta autêntica e tradicional, das mais ilustres dentre as primeiras, qual seja a Universidade de Coimbra. Esta secular casa de saber, que hoje nos acolhe e abraça, ao abrigar em suas dependências, este II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral.

Aqui registramos nossa profunda gratidão à reitoria da Universidade de Coimbra, uma instituição cuja fundação remonta ao século seguinte ao da fundação da própria nação portuguesa, vez que data do século XIII, em 1290 – para ser mais preciso. Uma instituição que sempre soube reconhecer, congratular-se com e homenagear grandes brasileiros das mais diversas áreas do saber. E, neste mister, foi pródiga em seus reconhecimentos a ilustres brasileiros.

Pela Universidade de Coimbra, foram agraciados com o título de “doutor honoris causa”, dentre dezenas de ilustres brasileiros, as seguintes personalidades:

Carlos Chagas Filho – médico, professor, cientista e ensaísta, presidente da Academia Brasileira de Ciências de 1964 a 1966;

Evanildo Bechara – professor, filólogo, gramático respeitado em todos os países da comunidade lusófona por sua competência e dedicação ao ensino e estudo da língua portuguesa;

Gilberto Freyre – professor, sociólogo, historiador, escritor, autor do clássico Casa grande e senzala e de centenas de livros, artigos e ensaios, considerados indispensáveis para quantos pretendam conhecer, estudar e compreender a história e a cultura brasileiras desde seus primórdios. Em outubro de 1962 tornou-se editor-associado do Journal of Inter-american Studies. Em novembro do mesmo ano foi o responsável pela criação e direção, na Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra, de um curso sobre Sociologia da História. Em 19 de novembro recebeu, pela faculdade de letras desta universidade, o título de “doutor honoris causa”; e

Helena Fragoso – advogada, jurista, professor de diversas faculdades de Direito do Brasil, professor visitante da faculdade de direito da Universidade de Nova York, foi distinguido com o título de “doutor honoris causa” pela



Doutores Helvécio Castello, José de Faria Costa e Manuel Henrique Mesquita

Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, em 1981.

Caros e ilustres participantes do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral: temos certeza de que estes dois dias de trabalho servirão a todos nós para uma profícua troca de informações e relevante aprendizado, bem como contribuirá de forma eficaz e prazerosa para estreitar os laços que unem Brasil e Portugal e as demais nações aqui representadas.

Gratos pela atenção, esperamos que nossas homenagens, agradecimentos e saudações tenham alcançado mentes e corações de tão distinta e atenta platéia.



“O convênio assinado com o Irib resultou num casamento feliz, não há sinais de ruptura” professor doutor Manuel Henrique Mesquita

O professor doutor Manuel Henrique Mesquita, presidente do Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Cenor, saudou as autoridades presentes, manifestou sua satisfação em realizar naquela casa o II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral e declarou que “o convênio assinado com o Irib há três anos resultou num casamento feliz, não há sinais de ruptura”.

O professor falou um pouco sobre a Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e sobre os temas do

seminário. Para ele, num mundo sem fronteiras como o que hoje conhecemos, a segurança jurídica nos negócios é essencial. “Com a globalização, os investidores tanto podem aplicar seu capital em Portugal como no Brasil, portanto convém que os sistemas de segurança jurídica se aproximem. Seja qual for a nacionalidade do capital, os agentes econômicos querem a garantia de transações seguras, querem saber qual é a segurança das transações, se é preciso ou não registrar, quais são as garantias oferecidas, se há garantia fiduciária ou não. Na medida em que os sistemas se aproximam uns dos outros, as transações tornam-se mais fáceis e tem de se conseguir segurança através do registro.”

Este ano, como relatou o doutor Manuel Henrique Mesquita, a Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra instituiu a cadeira de Direito notarial e registral. “Essa matéria começa a ter importância não somente para os estudiosos, mas principalmente para os agentes econômicos”, justificou.

Entrevistado pelo *Boletim do Irib em revista*, o professor comentou a principal diferença entre os sistemas registrais brasileiro e português. “No Brasil, o registro é constitutivo, é elemento para constituição do direito, e em Portugal é apenas um elemento de publicidade, no entanto, o registro é necessário para que a aquisição possa produzir efeitos em relação a terceiros, ou seja, se eu comprar e registrar imediatamente o imóvel, meu direito passa a ser eficaz. A técnica do Brasil é mais segura, o problema geral é saber quando os contratos produzem efeitos. Seguimos o sistema francês, o contrato garante imediatamente seus efeitos. No sistema germânico, bem como no brasileiro, o contrato tem de ser inscrito no registro, o registro é elemento constitutivo”.

Quanto à garantia de transações seguras que o investidor exige para aplicar seu capital, o professor doutor Mesquita fez comentários sobre a alienação fiduciária – que ainda não existe em Portugal –, tema da exposição do registrador brasileiro Francisco José Rezende dos Santos.

“No Brasil, a garantia fiduciária é um instrumento importante para atrair capitais porque é muito fácil, muito ágil e muito rápida. Em Portugal, não temos essa garantia, temos a hipoteca, que tem vários problemas: demora a constituir e demora, principalmente, a executar. E o credor

hipotecário corre o risco de aparecerem outros credores, os tais credores privilegiados: os trabalhadores, a previdência social e o fisco. A alienação fiduciária é realmente uma garantia muito segura porque beneficia essencialmente os investidores, a finalidade dela é essa mesma. E, como consequência, o consumidor também é beneficiado, uma vez que vai encontrar juros mais baixos no mercado.”

Segundo o professor, a Europa vive na maré da proteção ao consumidor. “Precisamos também de um código de proteção do produtor e do investidor. Essa lei de garantia fiduciária protege o investidor”.

“Na Europa só se fala da proteção ao consumidor”, criticou. “Eu aprendi que o contrato depois de celebrado, cumpria-se. O contrato válido tem de ser inteiramente cumprido. Era assim que estava no velho código. Esse era um princípio, mas agora existe o direito de arrependimento. Acho muito bem proteger o consumidor, mas também tem de haver alguma proteção a quem produz e a quem investe. Em Portugal, durante décadas protegeu-se muito o inquilino. Sabe qual foi o resultado? Deixou de haver imóveis para alugar. Hoje, os portugueses estão altamente endividados, tiveram de se endividar para comprar a casa própria. Portugal é um país pobre, mas é o país da Europa onde há maior percentagem de pessoas a morar em casa própria. Por que? Porque o mercado de arrendamento deixou de funcionar. Atualmente, ninguém compra um imóvel para alugar.”

O doutor Manuel Henrique Mesquita explicou que em Portugal os aluguéis ficaram congelados durante 40 anos e, com a inflação, baixaram a valores ínfimos. “Na avenida da Liberdade, uma das áreas mais nobres e caras de Lisboa, havia aluguéis de cinco euros por mês. Os senhorios deixaram de fazer a manutenção dos imóveis porque não tinham condições para isso, e hoje, o que se vê em Lisboa, Porto e Coimbra são as cidades a cair. Foi o efeito trágico dessa legislação.”

Atualmente, há uma nova lei de locação em Portugal, perfeitamente equilibrada, como expôs o professor. “O que acontece é que os aluguéis são muito altos, o que faz com que as pessoas pensem em comprar a casa própria. No entanto, fazem empréstimos a serem pagos em 30, 40 e 50 anos, endividando-se para a vida toda. Muitas famílias comprometem 50% da renda familiar com a prestação do imóvel.”



"Troca de conhecimentos faz com que o registro seja cada vez mais dinâmico"

O diretor-geral dos Registos e Notariado portugueses, doutor António Luís Figueiredo, também deu as boas-vindas aos partici-

pantes, em especial "aos colegas e irmãos do Brasil", e fez questão de referir e enaltecer o trabalho que a Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra vem desenvolvendo no que diz respeito aos registros. Como exemplos, citou a própria criação do Centro de Estudos Notariais e Registrais, Cenor, a realização dos seminários luso-brasileiros de Direito registral e a inclusão, no curso de Direito, de uma cadeira de Direito notarial e registral. "Isso representa a grande importância que têm o registro e o notariado na nossa sociedade", concluiu.

O doutor António Figueiredo ressaltou que é de todo interesse a realização desses seminários para a troca de experiências e conhecimentos, "especialmente quando se trata de dois países irmãos, dois países em que há laços pessoais de afeto, mas também começam a existir cada vez mais laços econômicos. São muitos os investidores brasileiros em Portugal e são muitos os investidores portugueses no Brasil. Portanto, parece-me fundamental trocarmos experiências sobre os distintos sistemas registrais, fazer com que efetivamente eles possam harmonizar-se, bem como partilhar todo este conhecimento específico que pode enriquecer ainda mais nossos respectivos sistemas registrais. Essa troca de conhecimentos vai fazer com que o registro seja cada vez mais dinâmico, esteja cada vez mais a serviço da economia e do desenvolvimento do país".



"A cultura jurídica portuguesa só se pode afirmar e reafirmar no contexto das nações civilizadas, através dessa grande nação-irmã que é o Brasil"

O presidente do Conselho Diretivo

da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, professor doutor José de Faria Costa, que presidiu a sessão de abertura do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral, também dirigiu algumas palavras de boas-vindas aos participantes. Lembrou a tradição e a vocação da Universidade de Coimbra como fértil território do futuro para que as gerações que estão por vir possam nela semear.

"Permitam-me fazer uma pequena reflexão sobre o sentido do que é hoje uma faculdade de Direito moderna e internacional. Nossa Faculdade é um território do futuro. E por ser um território de futuro, ela tem de lavrar a terra com este tipo de investimento. Ela deve fazer com que a terra semeada esteja fecunda para as gerações futuras. Tudo isto se deve ao Cenor, se deve ao Irlib e se deve, sobretudo, aos meus colegas, a um corpo docente de excelência que faz com que a Faculdade se mostre não só a nível nacional, mas se mostre a nível internacional. É, pois, nossa Faculdade, um território do futuro."

O doutor José de Faria Costa mencionou ainda os jovens brasileiros que todos os anos procuram e são recebidos nos diversos cursos oferecidos e declarou: "A cultura jurídica portuguesa só se pode afirmar e reafirmar no contexto das nações civilizadas, através dessa grande nação-irmã que é o Brasil. Disso não tenho a menor dúvida. São 180 milhões de falantes e é através deles que a cultura jurídica portuguesa se tem de impor. E impor através de relações de reciprocidade igualitária, através de relações que se mostrem, de forma inequívoca, como podemos aprender com o Brasil e vice-versa. É nesta total relação biunívoca de saberes e de sensibilidades, e simultaneamente de conhecimento, que este congresso é mais uma de suas funções".

"Estamos, pois, de parabéns. De parabéns está esta escola, esta faculdade, porque, ao realizar eventos desta natureza, com este tipo de assunto, com a humildade científica que por aqui transita, eu não tenho a menor dúvida de que esta casa, esta nossa Faculdade é indiscutivelmente uma escola do futuro porque trabalha, também ela, no território do futuro."

"E permitam-me terminar com um verso muito popular no Brasil: 'se é verdade que esta terra não tem palmeiras onde canta o sabiá, esta terra tem outras coisas para sabiás'".



**“Não tenho dúvidas, o II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral foi mais um êxito obtido ao abrigo do protocolo existente entre o Irib e o Cenor”
Mónica Jardim**

Entrevistada pelo *Boletim do IRIB em revista*, BIR, a mestra Mónica Jardim, assistente da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e membro da Direcção do Cenor, Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, mostrou seu entusiasmo com mais uma realização da parceria Irib/Cenor.

“A adesão do público foi fantástica, sobretudo tendo em conta o número de cidadãos brasileiros que estiveram entre nós. Os debates, em todos os temas, foram extremamente participados, e as questões colocadas aos conferencistas foram sempre muitíssimo pertinentes. Quanto às palestras, modéstia à parte – uma vez que uma delas foi proferida por mim –, todas elas, foram marcadas pela excelência científica. Isso mesmo foi afirmado por todos aqueles com quem contatei após o seminário. De tal modo que o Cenor, em parceria com o Irib, vai publicar um livro com todas as conferências.”

A professora Mónica, que apresentou trabalho sobre propriedade horizontal e conjuntos imobiliários, avaliou como extremamente positiva a própria iniciativa de promoção de um curso luso-brasileiro de Direito registral imobiliário comparado e ampliou a ideia para os próximos seminários.

“Os dois seminários luso-brasileiros, até agora realizados, já revelaram a apetência do público pelo direito registral imobiliário comparado. Tendo em conta que tanto o sistema registral português como o sistema registral brasileiro são sistemas derivados de outros, acredito que o mesmo público teria interesse em conhecer melhor não só os nossos sistemas, mas também aqueles que estiveram na sua gênese. O que eu quero dizer é que o referido curso pode ir além da análise do sistema registral português e brasileiro. Podemos começar por analisar os sistemas-tipo: o alemão, o francês, e o Torrens, para depois, quando analisarmos os nossos sistemas e determinarmos se as soluções neles consagradas são originais ou se derivaram de um dos tais sistemas-tipo.”



Sucesso da experiência brasileira com a garantia fiduciária chama a atenção

A mestra Margarida Costa Andrade, assistente da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, apresentou trabalho sobre a garantia fiduciária,

em conjunto com o registrador brasileiro Francisco José Rezende dos Santos, que fez uma exposição sobre a alienação fiduciária em garantia constituída sobre bens imóveis, introduzida no sistema jurídico brasileiro pela lei 9.514/97.

Os resultados práticos da recente lei brasileira agradaram à professora, que defende a introdução desse instrumento jurídico em Portugal.

Ao avaliar a realização do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral, como “um evento de imenso sucesso”, Margarida Costa Andrade declarou a satisfação dos realizadores com a participação da comunidade jurídica ligada à matéria dos registros e notariado.

“Estou particularmente satisfeita porque se discutiu a matéria da garantia fiduciária”, declarou. “O doutor Francisco Rezende trouxe uma perspectiva extraordinariamente prática, que demonstra um grande sucesso desse instrumento jurídico. Como sou apologista de que a garantia fiduciária seja trazida para Portugal, fiquei extraordinariamente satisfeita; acho que isso vai contribuir muito para o projeto de convencimento do legislador português de introdução dessa figura entre nós”.

“A garantia fiduciária de bem imóvel é uma novidade completa em Portugal. Aqui, a garantia fiduciária é muito limitada aos valores mobiliários, portanto, ao que diz respeito às ações. Ainda não temos essa garantia para outros bens, nem mesmo para automóveis, como existe no Brasil. Acho que se trata de uma garantia extremamente eficiente, embora se possa questionar a política que está subjacente, por ser protetora do capital, e talvez seja preciso cuidado especial com a prática. Isto é, se algum dia conseguirmos trazer para o ordenamento jurídico português a figura da garantia fiduciária, temos de ter cuidado com o chamado privilégio creditório, nomeadamente no que diz respeito à proteção dos trabalhadores. Mas o fato é que ainda estamos numa fase introdutória de análise do eventual sucesso da garantia fiduciária em nosso país.”



Troca de doutrinas entre o Velho e o Novo Mundo

O desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça de São Paulo, apresentou trabalho no painel Base de dados, registro informático e o acesso à informação registral *versus*

direito à privacidade. Para ele, Irib e Cenor acertaram em realizar o II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral.

“Minha avaliação sobre esse importante evento que se realizou em Coimbra é muito positiva”, declarou. “Os portugueses mostraram a solidez acadêmica da Universidade de Coimbra e nós, brasileiros, procuramos fazer a nossa parte com alguma doutrina. Foi uma ocasião muito oportuna para a troca de doutrinas entre o Velho e o Novo Mundo, no que tange à matéria de registros públicos, especialmente ligados que somos, Portugal e Brasil, por uma mesma tradição.”



Proveitosa troca de experiências

O registro de sentenças estrangeiras foi tema de palestra proferida pelo desembargador Manoel Alves Rabello, corregedor-geral de Justiça do Espírito Santo, no II Seminário

Luso-brasileiro de Direito Registral.

O desembargador avaliou o encontro de Direito comparado do Brasil e Portugal como uma “proveitosa a troca de experiências entre profissionais da área”. Segundo ele, o sistema registral brasileiro está avançando muito e houve ensinamentos importantes tanto para os brasileiros quanto para os portugueses, com total aproveitamento pelos participantes.

Em sua palestra sobre o registro de sentenças estrangeiras alertou sobre as cautelas que o registrador deve ter e o imprescindível conhecimento de Direito internacional privado.

“Quase sempre quando há disposição de bens de estrangeiros, e esses bens, ao serem alienados, são levados a registro, há incidência do Direito internacional privado. Conseqüentemente, o registrador precisa conhecer as nor-

mas desse Direito para aplicá-las no caso concreto. Por exemplo, uma mulher argentina, que reside em seu país, se casa no Brasil e mais tarde fica viúva. É necessário que o registrador saiba qual o regime de casamento dessa argentina, se ela terá direito ou não a ficar com a totalidade dos bens, ou apenas com parte deles. Portanto, ele precisa conhecer a legislação argentina, além de conhecer nossa legislação no que diz respeito ao Direito internacional privado, que é a Lei de Introdução ao Código Civil. Sem conhecer essas normas, o registrador corre o risco de praticar atos errados. Temos um caso interessante de um homem alemão que veio para o Brasil e, tendo se separado, alegou a indisponibilidade total dos bens em razão do regime de seu casamento, que era o de separação absoluta de bens. No entanto, houve uma mudança na legislação alemã com um prazo para que aqueles que já eram casados ao tempo da antiga legislação se adaptassem ao novo regime mediante a opção pela manutenção do regime anterior. Esse cidadão não sabia disso e perdeu o direito porque passou a vigorar o regime da comunhão, que no Brasil chamamos de aquestos. Isto é, ele não sabia disso, mas o registrador tem de saber. Ao praticar os atos, ele tem de ter uma visão do Direito local, onde viveu o estrangeiro, para que não faça um registro equivocado. Há muitos estrangeiros vivendo no Brasil, portanto, há necessidade de conhecimento do Direito internacional privado.”



Temas atuais e caráter interdisciplinar favorecem visão ampla da publicidade registral

O juiz titular da primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, doutor Marcelo Martins Berthe, participou do evento e falou ao BIR sobre a iniciativa Irib/Cenor

de promoção de um curso luso-brasileiro de Direito registral imobiliário comparado. “Certamente a iniciativa se inclui entre outras tantas de grande importância que vêm sendo adotadas pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil”, declarou. “O seminário luso-brasileiro de Direito registral mostrou-se um evento de extraordinário relevo ao proporcionar a troca de conhecimentos com estudiosos desse ramo do direito em Portugal, oportunizando para o Direito registral

brasileiro, assim como para os que lidam com ele, ou mesmo para aqueles que se dedicam ao estudo da matéria, um especial e raro encontro, que foi rico e muito produtivo”.

“O II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral, que se realizou em Coimbra, abordou temas bem atuais, teve caráter interdisciplinar e, por isso mesmo, foi muito proveitoso para que se tenha uma visão mais ampla da verdadeira dimensão das questões que envolvem a publicidade registral, o direito urbano, entre tantas outras matérias que não dispensam aprofundamento e estudo. A contribuição do seminário é inestimável, isso é possível constatar desde logo. Todavia, tenho que o tempo ainda revelará o que essa semente plantada será capaz de contribuir para o saber jurídico e para as relações acadêmicas entre Brasil e Portugal.”

“Sem dúvida alguma, a promoção desse evento deu continuidade a uma das realizações de maior importância do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, que de modo sensível muito vem contribuindo para o engrandecimento do estudo e desenvolvimento do conhecimento jurídico, especialmente na matéria relacionada com os registros públicos.”



O conservador José Augusto Mouteira Guerreiro, membro do Conselho Técnico da Direcção Geral dos Registos e do Notariado – aposentado – fala sobre a privatização do notariado em Portugal, modelos regulatórios e documento eletrônico

BIR – Como o senhor vê a iniciativa de um encontro de estudos do Direito comparado brasileiro e português?

Mouteira Guerreiro – Entendo que esses seminários têm a maior importância teórica e prática, visto que é conhecida a chamada vocação comparatista do Direito registral. O Direito registral lida com múltiplas situações do direito e da vida. Com a globalização, lida cada vez mais

com títulos estrangeiros que ingressam no registro. Existem muitos estrangeiros em Portugal, bem como portugueses a viver em outros países, que celebram negócios jurídicos, por exemplo, as simples escrituras de compra e venda que fazem na França. E essas escrituras vêm aos registros portugueses. Portanto, os registradores têm de estar habilitados para ter um conhecimento vasto dos vários ramos do Direito, designadamente do Direito internacional. Esses encontros têm, desde logo, esse aspecto benéfico, de sensibilizar nossos juristas, e particularmente nossos registradores, para um encontro de princípios e de ordenamentos jurídicos um pouco diferentes. No que toca ao Brasil e Portugal, temos em grande parte tradições jurídicas comuns. Falamos da alienação fiduciária no painel que presidi e foi apontada a possibilidade da fidúcia desde o tempo das Ordenações Filipinas, que também foram comuns ao Brasil. Temos uma raiz do Direito civil comum aos dois países, que em grande parte sofreram também influências diferentes. Relativamente a essas experiências concretas e aos modos de procedimento, há muito que aprender um com o outro. O aperfeiçoamento das práticas vem exatamente dessas aplicações que são conhecidas de um lado e do outro, e vamos aproveitar essas experiências práticas, principalmente no que toca à alienação fiduciária, que nossa lei não consente, mas que teve enorme projeção no Brasil, como se verificou na exposição do colega brasileiro. Vamos ver se a introduziremos também aqui. Há toda uma aprendizagem para a qual esses encontros são extremamente benéficos.

BIR – Qual sua opinião sobre a privatização do notariado em Portugal?

Mouteira Guerreiro – Creio que foi um passo importantíssimo que se deu em Portugal. Trata-se de uma função que não é pública, no sentido de que não deve ser uma função da administração pública. As funções administrativas são sempre burocratizadas. As funções privadas, e exercidas privadamente, conseguem prestar um serviço ao cidadão muito mais célere, eficiente e, ao fim e ao cabo, mais barato. O notariado latino em geral não é um notariado público estatal. Eu quase diria que é incompatível o exercício da função notarial com uma função estatal. O notário está acima disso, assim como o registrador, ele também pode decidir contra o Estado. O notário é um pro-



O registrador Francisco J. Rezende dos Santos expôs os resultados práticos da lei 9.514/97, que introduziu a alienação fiduciária em garantia constituída sobre bens imóveis – que ainda não existe em Portugal.

fissional que tem necessariamente funções que devem ser exercidas de forma privatizada.

BIR – A impressão que tivemos no Brasil foi que depois da privatização houve um esvaziamento das atribuições dos notários.

Mouteira Guerreiro – Exatamente. Eu tenho a impressão de que o Estado concedeu a privatização, mas simultaneamente tirou o tapete, talvez porque não terá querido perder receitas da atividade notarial, portanto, atribuiu determinadas funções, que eram somente do exercício do notário, para serem feitas, por exemplo, nas conservatórias. A função notarial e a registral são duas metades de uma mesma esfera jurídica. Uma faz a titulação da concessão do documento e a outra faz a publicitação da eficácia desse documento, são faces distintas.

BIR – Os registradores e notários brasileiros estão sob a fiscalização do poder Judiciário, que não interfere na sua independência e autonomia; em Portugal, a atividade está relacionada ao Ministério da Justiça. Comente os dois modelos regulatórios do Brasil e de Portugal.

Mouteira Guerreiro – Acho preferível a fiscalização pelo Ministério da Justiça, uma vez que as funções jurídicas do juiz e as do notário/registrator são inteiramente distintas. O registrator e o notário não têm de ser julgados por um juiz, como se estivessem a praticar atos presumivelmente ilícitos. Isso não me parece correto, o que me parece correto é que deveriam ser tutelados por um

conselho superior. Eu fiz parte de um conselho aqui, da Direcção Geral do Ministério da Justiça, que classificava todos os conservadores e notários do país. Depois disso foi administrativizado, o que consideramos um retrocesso. No Brasil esses profissionais têm uma independência excelente, garantida constitucionalmente, o que considero um dado muito importante. Mas o artigo 236 da Constituição do Brasil diz que a fiscalização dos atos notariais e registrais será feita pelo poder Judiciário. Não concordo com isso porque o poder Judiciário está vocacionado para as situações de conflito, de litígio. Quando há um litígio, chama-se o poder Judiciário, quando há uma composição de interesses, chama-se o notário e o registrator. São funções distintas e com percepções também distintas. Por isso, entendo como preferível que a atividade notarial e registral fosse tutelada pelo Ministério da Justiça ou, no meu entender, o melhor de tudo seria que os notários e registratoros fossem controlados por um conselho superior, à semelhança do Conselho Superior da Magistratura, e independentemente de qualquer poder político, do qual fizessem parte notários, registratoros, juizes, advogados e até deputados. Esse conselho superior deveria tutelar, aplicar sanções e disciplinar a atividade. Em Portugal, agora existe a Ordem dos Notários e o Conselho do Notariado; acho que essa forma tutelar está muito certa. O ministro da Justiça existe como uma espécie de última figura a quem recorrer, mas a tutela cotidiana é feita por meio do Conselho. Esse sistema funciona muito bem em muitos países, embora entre nós a privatização ainda seja recente para uma avaliação.

BIR – Como o senhor avalia a atividade dos registradores em Portugal?

Mouteira Guerreiro – Penso que em Portugal a classe dos registradores é respeitada. Não podemos negar que os conservadores, como são chamados em Portugal, também são considerados bons juristas.

BIR – Como o senhor vê os produtos eletrônicos para o registro de imóveis? O senhor considera que o documento eletrônico é irreversível?

Mouteira Guerreiro – Acho que sim, embora eu discordo da existência de bases centrais para o registro de imóveis, porque a publicidade dos imóveis é feita na própria localidade. Portanto, pode haver portais que dêem acesso aos documentos, que permitam as interconexões, mas não uma base central.



Novos caminhos descobertos no compartilhamento entre dois sistemas jurídicos

A doutora Madalena Teixeira, conservadora de Loulé, Portugal, e membro do Conselho Técnico da Direcção

Geral dos Registos e do Notariado, apresentou trabalho sobre o registro de sentenças estrangeiras e falou ao Boletim do IRIB em revista sobre a realização do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral. Segundo ela, a iniciativa representa uma oportunidade extremamente importante de reforçar os laços entre os dois países, entre os registradores brasileiros e portugueses, entre a academia de Coimbra e o Irib.

“De fato, isso tem um valor inestimável”, declarou. “Penso que hoje me dia há muitas questões complexas que interessam aos dois países. Não obstante seus sistemas jurídicos funcionem de modo um pouco diverso, a base é a mesma e as preocupações também. O professor Santos Justo teve a oportunidade de explicar as bases do Direito brasileiro e do Direito português e pudemos perceber que estamos intimamente ligados por essa base. Podemos percorrer caminhos diferentes, mas conseguimos identificar uma base que nos une. As principais preocupações são de diversas naturezas, e algumas delas puderam ser tratadas neste seminário.

Portanto, é uma oportunidade importante para debatermos essas questões em conjunto e apontarmos caminhos.”

Além de preocupações comuns a respeito de uma série de temas, há também as experiências práticas dos dois países que se complementam. É o caso, por exemplo, da alienação fiduciária, que despertou bastante interesse em Portugal. A registradora diz que “o seminário ajuda a delinear questões e a descobrir novos caminhos nessa partilha entre os dois países, entre os dois sistemas jurídicos, entre as perspectivas brasileira e portuguesa.”

“Acho que isso é muito útil para alcançarmos resultados mais rapidamente do que se cada país pensasse isoladamente suas questões. A parceria é sempre importante, sobretudo quando há vontade, interesse, aplicação e motivação, como ficou bem patente neste seminário, que comprovou mais uma vez que Brasil e Portugal se dão muito bem”.



Rica troca de experiências entre Brasil e Portugal

O desembargador Jorge Góes Coutinho, presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, proferiu palestra no painel sobre base de dados, registro eletrônico e

acesso à informação registral *versus* direito à privacidade.

Ele apresentou o projeto de virtualização, de iniciativa do Conselho Nacional de Justiça, CNJ, órgão superior da administração da Justiça no Brasil, que entre outras iniciativas inclui o sistema Web de processo virtual, voltado para os tribunais de Justiça do Judiciário brasileiro, e o recurso extraordinário eletrônico, projeto em parceria do CNJ com o Supremo Tribunal Federal, STF.

O Espírito Santo, dada sua grande capilaridade na informática, foi um dos estados escolhidos pela ministra Ellen Gracie, presidente do STF, para compartilhar desse grande projeto do CNJ. Criamos um procedimento eletrônico para os atos especiais, estamos trabalhando no âmbito do tribunal e, em seguida, vamos trabalhar nas varas ordinárias. O trabalho é longo, mas temos recebido total e irrestrito apoio do Conselho Nacional de Justiça. Essa é uma luta que vamos travar por muito tempo e é o caminho para o resgate

da dignidade da Justiça, uma vez que, com esse projeto, daremos mais celeridade, transparência e disponibilidade para as partes.

Na avaliação do desembargador Jorge Góes Coutinho, a realização do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral foi muito importante em razão da interligação jurídica que há entre os dois países, além da grande afeição que há entre Brasil e Portugal. “Estamos no local propício para a discussão dos temas trazidos a debate. Historicamente, a Universidade de Coimbra é lugar de grandes estudos jurídicos que unem brasileiros e portugueses. A realização deste II Seminário se revestiu de grande importância para a questão registral, houve rica troca de experiências entre Brasil e Portugal, o que possibilita o aperfeiçoamento das relações e o aprofundamento da discussão”.

Sobre o registro eletrônico, o desembargador informou que no Brasil a informatização está bastante avançada. “Os cartórios estão absolutamente informatizados na lavratura de escrituras, nos atos registrais. Por se tratar de uma atividade privada, os cartórios cada vez mais têm de acompanhar a modernidade”, declarou.

A troca de informações é valiosa

O juiz de Direito em São Paulo, doutor Luís Paulo Aliende Ribeiro, participou do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral e falou sobre os resultados alcançados no encontro.

“Acho muito positiva a iniciativa de se estimular o contato entre o Brasil e outros países, especialmente Portugal. Essa troca de informações é muito valiosa. Quaisquer que sejam os temas, é muito importante estimular essa iniciativa, que deve ser repetida muitas vezes. O importante é dar a conhecer cada vez mais, para o maior número de pessoas, a experiência de outros países. Isso é fundamental, e é por isso que esse tipo de iniciativa é importante.”



“Temos de encurtar distâncias; a publicidade registral tem de ser célere, o que mostra a importância da informática”
Rafael Vale e Reis

Entrevista com o doutor Rafael Vale



e Reis, membro da direção Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Cenor, que apresentou trabalho sobre base de dados, registro eletrônico e acesso à informação registral *versus* direito à privacidade.

BIR – Qual a avaliação que o senhor faz desses dois dias de Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral, uma iniciativa do Irib em parceria com o Cenor.

Rafael Reis – O resultado foi extraordinário. Estou convencido de que a cada encontro organizado o resultado é melhor. Somos um grupo de amigos que de vez em quando se reúne para conversar sobre temas jurídicos e que, ao mesmo tempo, se preocupa em trabalhar. Foram dois dias muito produtivos, o intercâmbio foi fantástico. Os colegas brasileiros trouxeram notícias importantíssimas, e nós também procuramos dar conta de nossa realidade jurídica. Tem sido assim ao longo desses dois anos de cooperação e vai continuar assim nos próximos 99 anos. É uma troca permanente muito produtiva. A iniciativa em si é apenas uma dentre muitas que já fizemos e que vamos continuar a fazer no âmbito dessa cooperação institucional.

BIR – Existe interesse por parte do Cenor em continuar com essa parceria?

Rafael Reis – Completamente. Estamos totalmente comprometidos com esse relacionamento institucional internacional porque precisamos ter horizontes largos. Essa cooperação é essencial para os acadêmicos, só assim con-

seguimos ter a percepção de que não estamos a discutir coisas etéreas, mas situações bastante importantes e com um relevo social, jurídico e econômico muito grande.

BIR – Percebemos que há temas e preocupações comuns e temas em que a experiência dos dois países se complementa. Parece que a produtividade foi grande para dois dias de seminário. O senhor esperava esse resultado?

Rafael Reis – Confesso que correspondeu às minhas expectativas. Em julho de 2005 estive em Ouro Preto, Minas Gerais, no primeiro encontro organizado pelo Irib e Cenor, o módulo I do curso Direitos reais e sistemas registrais (BIR 321, abr./jun. 2005), e senti que estava a criar-se um grupo de trabalho fantástico. Em setembro de 2005, estive em Tiradentes para o segundo módulo do curso de direitos reais e sistemas registrais (BIR 322, jul./set. 2005). Em janeiro de 2006, o último módulo do curso de direitos reais e sistemas registrais aqui em Coimbra também foi uma realização muito produtiva (BIR 324, jan./fev. 2006). Infelizmente, não pude voltar ao Brasil para o I Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral (BIR 328, set./out. 2006), realizado em setembro de 2006, em Porto Alegre, no Rio Grande do Sul, mas meus colegas deram conta do grande sucesso que foi. Portanto, este quinto encontro entre Cenor e Irib só tinha de dar certo, como darão o sexto, sétimo, e assim por diante.

BIR – Em sua palestra o senhor falou das cautelas a serem tomadas para a proteção dos dados na comunicação eletrônica, sem prescindir dela no registro. O senhor poderia retomar um pouco esse ponto?

Rafael Reis – A informática é uma necessidade na sociedade e é irreversível. Temos de contar com ela, que é essencial para o registro. É claro que temos de ter todas as cautelas porque a informática potencializa alguns riscos, mas temos de ter cautela no registro como em qualquer outra atividade. Na minha ótica, o tema da privacidade é mais lato e tem a ver com o conflito de valores que pode ocorrer entre a publicidade registral – necessária e importantíssima do ponto de vista jurídico e econômico –, e a reserva de intimidade da vida privada. A meu ver, esse é o problema principal. A publicidade registral é um valor que tem que se afirmar, uma vez que há dados

personais e relativos à reserva da intimidade que, sob pena de não se cumprirem as finalidades do registro, têm de ser revelados, têm de ser publicitados. Na minha ótica, o problema é encontrar mecanismos que confirmem ao registrador – conservador em Portugal –, a possibilidade de paralisar pretensões que têm como objetivo desviar as finalidades principais do registro, que é publicitar a situação de um imóvel, para outras finalidades, como a criação de bases de dados paralelas para fins comerciais. No caso português, penso que esses instrumentos jurídicos já estão disponíveis, não sendo necessário fazer grandes alterações legislativas porque nossas leis levam em consideração uma série de necessidades relativas a essas matérias. Portanto, basta reafirmar aquele que é um dever do conservador, ou seja, paralisar essas pretensões desviantes das finalidades do registro; reafirmar sua função de proteção do direito à reserva de intimidade.

BIR – Ou seja, a preocupação é com a privacidade, mas sem deixar de utilizar a informática e a via eletrônica de transmissão de dados.

Rafael Reis – Exatamente. Temos de encurtar distâncias, a publicidade registral tem de ser célere, o que mostra a importância da informática, porque todos esses problemas podem ser resolvidos com mecanismos informáticos adequados. Por isso é necessário bloquear as pretensões desviantes da informação registral.

BIR – Havia a idéia de que a comunicação de dados não podia ser feita via Internet em razão de eventual risco de segurança na circulação dessas informações.

Rafael Reis – Não podemos sequer pensar que a informática não pode chegar ao registro, ela já está no registro e vai continuar a estar no registro. Não concordo com essa visão. É claro que os mecanismos de segurança são imprescindíveis para as interconexões e as transmissões de dados. Mas não partilho essa idéia de paralisar o progresso informático e tecnológico. Essas perspectivas securitistas e visões de ladeiras escorregadias não fazem sentido. O que faz sentido é afirmar a necessidade de ter cautelas com a privacidade e, portanto, com os riscos que a informática potencializa, para que certos desvios possam ser paralisados.



UM POUCO MAIS SOBRE A HISTÓRICA UNIVERSIDADE DE COIMBRA

O II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral foi realizado na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, localizada na Alta Universitária, um conjunto arquitetônico onde se destacam o Pátio e Paço das Escolas, dominados pela célebre Torre da Universidade.

Na Alta Universitária está apenas parte do que constitui a atual Universidade de Coimbra, que ocupa várias áreas da cidade para abrigar suas oito faculdades – Letras, Direito, Medicina, Ciências e Tecnologia, Farmácia, Economia, Psicologia e Ciências da Educação, Ciências do Desporto e Educação Física –, dezenas de centros de investigação, um Instituto de Investigação Interdisciplinar, estruturas de fomento do empreendedorismo e de ligação ao mundo empresarial, um estádio universitário, o Museu da Ciência, o Teatro Académico de Gil Vicente, o Jardim Botânico, estruturas de apoio a estudantes – residências, restaurantes universitários, bares, salas de estudo, centros de convívio – e a maior academia do país.

Foi o Paço das Escolas que aglutinou, definitivamente, em 1544, todas as faculdades da Universidade de Coimbra, em 1537, após um verdadeiro percurso itinerante de quase três séculos entre Lisboa e a urbe do Mondego. A universidade começou a funcionar em Lisboa, em 1290, com a criação do Estudo Geral Português pelo documento *Scientiae thesaurus mirabilis*, assinado por D. Dinis no dia 1º de março, e confirmado pela bula *De statu regni Portugaliae* do papa Nicolau IV (9 de agosto), com as faculdades de Artes, Direito Canônico (Cânones), Direito Civil (Leis) e Medicina.

O Paço das Escolas, local do evento, reúne os mais significativos monumentos da Universidade de Coimbra.

A Biblioteca Joanina é um prédio de três andares, cons-

truído entre 1717 e 1728, que abriga cerca de 200 mil volumes, 40 mil deles no piso nobre que pode ser visitado.

A Sala Grande dos Atos, ou Sala dos Capelos, é a principal sala da Universidade de Coimbra, ainda hoje utilizada nas cerimônias acadêmicas.

A Sala do Exame Privado, que integrava a ala real do palácio e foi câmara real, é o local histórico onde se realizou a primeira reunião entre o reitor D. Garcia de Almeida e professores, no dia 13 de outubro de 1537, data da transferência definitiva da Universidade para Coimbra.

A Sala das Armas também fazia parte da ala real do antigo paço; as armas expostas, da Guarda Real Acadêmica, ainda hoje são utilizadas pelos *arceiros* (guardas) nas cerimônias acadêmicas solenes.

O Cárcere documenta o único trecho de cadeia medieval subsistente em Portugal.

A Porta Férrea é o grande portão destinado a solenizar a entrada no recinto universitário, por isso idealizada como um arco triunfal, alusivo às quatro faculdades – Teologia, Leis, Medicina e Cânones –, e aos dois monarcas fundamentais na sua história: D. Dinis, que fundou a Universidade, e D. João III, que a transferiu para Coimbra.

A Torre da Universidade foi edificada entre 1728 e 1733, desenhada pelo arquiteto romano António Canevari, e é a matriarca das torres universitárias europeias. Aloja, além dos relógios, os sinos que regulam o funcionamento ritual da Universidade.

A Capela de S. Miguel foi construída em estilo manuelino no início do século XVI, substituindo uma anterior, provavelmente do século XII.

(Fonte: Universidade de Coimbra: <http://www.uc.pt>)

Curso de direitos reais leva brasileiro a fazer mestrado em Coimbra

Henrique Olegário Pachêco (BHZ) participou do curso realizado pela parceria Irib/Cenor, Direitos reais e sistemas registrais, tema de sua pesquisa científica. Depois dos dois primeiros módulos nas cidades mineiras de Ouro Preto e Tiradentes e do último na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Henrique soube que havia possibilidade de ele fazer um intercâmbio e concorrer a uma vaga para o mestrado.

Assuelma Arantes da Silva, esposa de Henrique, também se interessou pelo mestrado na FDUC e eles se mudaram para Portugal com o filho adolescente. Em setembro de 2006, começaram seus cursos. Henrique Pachêco optou por Ciências Jurídicas Civilísticas II, com ênfase em direito patrimonial. Assuelma cursa Ciências Jurídicas Civilísticas I, com ênfase em pessoas. No último mês de julho eles terminaram a parte presencial dos cursos e agora escrevem os trabalhos de conclusão.

O casal está satisfeito com a escolha. "Primeiro, porque conhecemos pessoas com outros pensamentos, com outro foco de análise e interpretação. Depois, porque estamos perseguindo algo que queremos. Aqui, podemos identificar os nossos segmentos, ou seja, eu quis patrimônio, contratos e obrigações; ela quis estudar as pessoas. No Brasil, as universidades que ofereciam curso de mestrado tinham uma área de pesquisa mais abrangente, mas não havia muitas opções", diz Henrique Olegário Pacheco.

O curioso é a quantidade de brasileiros que eles encontraram na FDUC. "Na minha turma não há nenhum português, são 14 brasileiros", relata Assuelma Arantes.

Perfeitamente integrados na nova vida, Henrique e Assuelma não voltam ao Brasil tão cedo. Pretendem permanecer em Coimbra por mais um ano, tempo necessário para apresentarem a dissertação de final de curso. Depois pensam em continuar na Europa para seguir com o doutorado.

Estudantes de Coimbra revivem antigas tradições

Ao chegar a Coimbra, os participantes brasileiros do



Miriam Ventura com seu traje acadêmico de finalista

"Não nos vestimos desse modo somente nesta época de fim de curso. Inicialmente, o traje acadêmico foi criado com o objetivo de tornar todos os estudantes iguais, de modo a não depreciar os estudantes com dificuldades econômicas. O traje era usado diariamente, era uma forma de não haver distinção dos alunos. Hoje vestimos o traje em épocas festivas, no casamento de colegas, ou mesmo para prestar uma homenagem no funeral de algum familiar nosso".

II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral se depararam com a cidade em festa. Cerca de 20 mil alunos da Universidade de Coimbra comemoravam o término do ano letivo nas ruas, nos bares e nos restaurantes que ficavam repletos todas as noites. Vestidos com o traje acadêmico, que inclui a tradicional capa preta e cartola da cor-símbolo de cada curso, os estudantes revivem antigas tradições, passadas de geração em geração até os nossos dias.

O *Boletim do IRIB em revista* entrevistou duas finalistas do quinto ano de psicologia da Universidade de Coimbra, Miriam Ventura e Catarina Costa. Elas explicaram que o traje preto com a capa, típico dos estudantes de Coimbra, acabou sendo usado por todos os universitários de Portugal, embora adaptado a cada região.

O traje acadêmico teria surgido na Universidade de Coimbra como uma medida de indiscriminação social, de modo a concentrar a distinção acadêmica única e exclusivamente no esforço intelectual e aptidão do estudante.

“Todos os cursos da academia de Coimbra se vestem assim”, explica Miriam Ventura. “Não nos vestimos desse modo somente nesta época de fim de curso.

Inicialmente, o traje acadêmico foi criado com o objetivo de tornar todos os estudantes iguais, de modo a não depreciar os estudantes com dificuldades econômicas. O traje era usado diariamente, era uma forma de não haver distinção dos alunos. Hoje vestimos o traje em épocas festivas, no casamento de colegas, ou mesmo para prestar uma homenagem no funeral de algum familiar nosso”.

A vida acadêmica do estudante fica retratada na longa capa preta que vai sobre o traje, na qual dezenas de distintivos coloridos são costurados à mão, buscando eternizar momentos e recordações vividas na universidade. Cada um emoldura seu traje com símbolos os mais diversos sobre o curso, a escola, a cidade, os colegas, etc.

Miriam Ventura e Catarina Costa usam charmosas cartolas e bengalas, elementos que demons-

tram que elas cursam o último ano na universidade. Elas contam que os detalhes do traje acadêmico vão sendo adicionados a cada ano, como ritos de passagem. “Todos os símbolos são iguais na academia, variam apenas de cor, dependendo do curso: amarelo para medicina, vermelho para direito, laranja para psicologia... Temos o direito de usar a capa desde o primeiro ano, mas os calouros só podem vestir o traje após a latada (trote, recepção aos calouros). O laço na lapela é usado depois do segundo ano. A cartola e a bengala são apenas para os finalistas”.

Outra tradição dos estudantes de Coimbra é a queima das fitas, que originalmente comemorava a passagem de mais um ano letivo, como explica Miriam. “Hoje, conta-se mais as matrículas do que o ano propriamente dito”.

A tradição de queimar as fitas remonta a meados do século XIX, quando os estudantes do último ano de curso reuniam-se na Porta Férrea – entrada da Universidade de Coimbra – e saíam em cortejo até o Largo da Feira, onde queimavam as fitas, que originalmente eram usadas para carregar os livros e hoje têm uma conotação simbólica. 📌



IRIB e PUC Minas Virtual realizam mais um curso de especialização em ***Direito Registral Imobiliário*** à distância

A PUC Minas Virtual, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e a Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus, estão realizando o segundo curso de especialização em Direito registral imobiliário, que teve início em março de 2007 e deve terminar em setembro de 2008.

A iniciativa visa oferecer aprimoramento técnico aos registradores de imóveis de todo o Brasil, profissionais de áreas afins e estudiosos da matéria



Ilustração: Iris Jacomino

Objetivos

Capacitar profissionais de Direito na área do Direito registral imobiliário; oferecer instrumentos hábeis para o exercício profissional; promover o intercâmbio de conhecimento na área; e possibilitar o aprofundamento de estudos na área registral imobiliária.

Público-alvo

Bacharéis em Direito interessados em aprofundar conhecimentos na área registral imobiliária e portadores de diploma de curso superior na área de Ciências Humanas e Sociais.

Metodologia

O curso é desenvolvido pela Internet; os alunos contam com o apoio dos professores e de tutores. Respalhada na interação entre os participantes do curso (aluno-professor, aluno-aluno, tutor-aluno), essa concepção de ensino-aprendizagem pretende sincrônica, por meio de *chats*, ou assíncrônica, no ambiente virtual específico do curso.

O material didático inclui CD-ROM, textos básicos e o manual do aluno, guia que contém orientações para a navegação no sistema. Durante o desenvolvimento do curso, cabe aos alunos fazer as leituras indicadas e realizar as tarefas propostas, de acordo com os prazos previamente estabelecidos em cronograma.

Conteúdo do curso

- Teoria Geral do Direito Civil, obrigações e contratos
- Teoria Geral do Direito registral imobiliário
- Os registros, os títulos e os atos e atribuições do oficial do registro de imóveis
 - Os instrumentos de política urbana e o uso e ocupação do solo urbano e rural
 - O Direito tributário e o registro de imóveis
 - Responsabilidade administrativa, civil e penal dos registradores de imóveis e seus prepostos
 - Métodos e técnicas de pesquisa

Coordenação acadêmica

Irib: Francisco José Rezende dos Santos (especialista)
PUC Minas Virtual: Wilba Lúcia Maia Bernardes (mestre)

Corpo docente

Alexandre de Almeida Rodarte (mestre)
Augusto Lermen Kindel.(especialista)
Eduardo Agostinho Arruda Augusto (especialista)
Flávio Couto Bernardes (mestre)
Francisco José Rezende dos Santos (especialista)
Guilherme Nassif (mestre)
João Antônio Lima Castro (mestre)
José Nadi Néri (doutor)
João Teodoro da Silva (especialista)
Marcelo Terra (especialista)
Patrícia Ferraz (registradora)
Sérgio Jacomino (doutor)

Tutora geral

Beatriz Marinho Teodoro (especialista)

Carga horária e duração do curso

O curso é desenvolvido em 16 meses – março de 2007 a setembro de 2008 –, com carga horária de 360 horas, excluído o período de elaboração e defesa da monografia.

Avaliação e certificação

Em cada disciplina são distribuídos 40 pontos nas atividades realizadas no ambiente virtual e 60 pontos nos exames presenciais, previstos em lei. É obrigatória a elaboração de um trabalho de final de curso, apresentado perante banca, na PUC Minas Virtual, em Belo Horizonte.

As provas presenciais são realizadas em Belo Horizonte e em mais três cidades-pólo selecionadas de acordo com a maior concentração residencial dos alunos matriculados.

Para receber o título de especialista, emitido pela PUC Minas, o aluno deve obter, no mínimo, 70% dos 100 pontos atribuídos às atividades avaliadas de cada disciplina e ser aprovado no trabalho de final de curso.

Benefícios do curso à distância pela Internet

Horário flexível, respeitado o prazo limite estabelecido para o curso; possibilidade de realização do curso em casa ou em local de trabalho; atendimento individualizado; material didático básico elaborado para o curso; suporte tecnológico durante todo o período de realização do curso. 📍

Curso de *Direito Imobiliário III* repete o sucesso dos anos anteriores

De 19 de abril a 21 de junho de 2007, a Fadisp reeditou seu prestigiado Curso de Direito Imobiliário em São Paulo, agora sob a coordenação da juíza Tânia Mara Ahualli e do registrador Leonardo Brandelli.

O curso contou ainda com a participação de renomados juristas e ofereceu ao aluno a oportunidade de debater com os maiores especialistas em Direito civil e processual civil da atualidade.

Matérias específicas são pouco abordadas nas graduações

A juíza Tânia Ahualli informou que a terceira edição do Curso de Direito Imobiliário teve seu conteúdo repensado e atualizado, em busca de aprimoramento constante. O panorama jurídico tem sofrido sensíveis modificações, sobretudo em razão do advento de diversas leis que alteraram o Código de Processo Civil, com repercussão no Direito imobiliário e registral, o que foi bem considerado para o novo curso.

Segundo a coordenadora, o curso foi especialmente importante para os interessados em prestar o concurso de outorga de delegação imobiliária, que está prestes a ser publicado. “As matérias específicas são pouco abordadas nas graduações em Direito ou nos cursos preparatórios para concurso. Nossos professores são profissionais da área e estão entre os maiores estudiosos de cada tema abordado”.

O direito imobiliário é um ramo do direito público ou do privado?

“O Direito imobiliário, por estar estreitamente ligado ao direito de propriedade, sempre foi inserido na seara do direito privado”, responde Tânia Ahualli. “No entanto, com a atribuição da função social da propriedade houve agregação de novos valores e incidência de normas de caráter público nesse ramo do direito – como as de cunho urbanístico e ambiental, por exemplo – o que deslocou o foco do estudo para a esfera do direito público.

A juíza comentou o progressivo deslocamento de atribuições do Judiciário – como a partilha, separação, divórcio,


retificação de registro, leilão extrajudicial, etc. – para notários, registradores e outros profissionais do direito.

“A tendência atual é afastar do Judiciário as questões que não tenham caráter decisório e possam ser resolvidas no âmbito administrativo, como forma de aliviar a sua carga de trabalho e propiciar uma melhor análise pelos juízes – com mais qualidade e presteza. O foco será posto nas questões que realmente precisam ser resolvidas por eles. A experiência com a retificação de registro, que atualmente pode ser feita pelas serventias imobiliárias, foi muito boa. Os notários e registradores, conscientes de suas responsabilidades, têm se mobilizado para o bom cumprimento de suas novas atribuições. Esse movimento só tende a ser positivo para a sociedade”, ponderou.

As sucessivas reformas do CPC, especialmente na parte das execuções (lei 11.382/06), que apontam para uma valorização do registro, foram bem avaliadas por Tânia Ahualli. Segundo ela, “o sistema registral brasileiro é um dos melhores do mundo. É bem estruturado e aparelhado, contando com profissionais confiáveis e bem preparados; é organizado de forma a suprir a necessidade de publicidade dos atos a ele pertinentes. A lei veio reforçar essa função, criando presunções de conhecimento. Entendo ser um desperdício minimizar sua importância para solicitar certidões e provas suplementares, de utilidade duvidosa”.

Temas atuais e docentes experientes

Este ano, o programa do Curso de Direito Imobiliário da Fadisp incluiu os seguintes temas de discussão: o negócio imobiliário; direito de superfície e usucapião coletiva; instrumentos de política urbana no Estatuto da Cidade; parcelamentos irregulares e clandestinos – regularização; proteção da propriedade imobiliária; alienação fiduciária de bens imóveis; securitização de créditos imobiliários; alterações na Lei de Registros Públicos; propriedade rural e georreferenciamento.

Entre os docentes estavam os professores Adilson de Abreu Dallari, Arruda Alvim, Kioitsi Chicuta e Benedito Silvério Ribeiro, Alexandre Assolini Mota, Eduardo Augusto, Marcos Vinicius dos Santos Andrade, Patricia Ferraz e Sérgio Jacomino. 

A construção civil será a grande vedete do mercado de capitais

Por Alexandre Assolini Mota*

No último artigo publicado nesta conceituada revista comentei o ingresso das construtoras brasileiras no mercado de capitais, os chamados IPOs, e o volume de recursos projetados para abastecer a indústria imobiliária. Pois bem, agora vamos falar de como tudo isso começou.

O *boom* de IPOs da construção civil é algo recente. Estima-se que até o fim do ano, chegue a 30 o número de empresas com ações na Bolsa de Valores do Estado de São Paulo, Bovespa. Pode parecer pouco, mas vale ressaltar que, mesmo em outros segmentos, o volume de ações ofertadas no Brasil não se compara ao de países da Europa e dos Estados Unidos.

Tratando-se do setor de construção civil, esse número reflete a maturidade com que as empresas vêm focando em suas ações. Salvo algumas construtoras pioneiras, a oferta de ações das construtoras começou há cerca de dois anos.

Vários fatores favoreceram o cenário. A começar pela mudança cultural de uma administração exclusivamente familiar para uma gestão administrativa profissional. A estabilidade da inflação e o aumento da confiança dos investidores internacionais no Brasil também figuram como elementos motivadores para as empresas abrirem seus capitais.

Mais do que receber recursos para o

equilíbrio e o fomento da saúde financeira das empresas, ao ingressar no mercado de capitais a construtora passa a contar com um verdadeiro selo de qualidade uma vez que, para atrair investidores, o quesito primordial da Bolsa é a prática da governança corporativa, ou seja, a transparência total dos negócios. E uma coisa puxa a outra. Ao atuar com transparência, o compromisso com a qualidade caminha em paralelo.

Renomados economistas sinalizam que a economia brasileira tende a manter a estabilidade inflacionária e vislumbram uma taxa de juros de um dígito para o próximo ano. Isso tudo aumenta a confiança dos investidores, sobretudo os internacionais.

Outro ponto de extrema relevância é o marco regulatório das transações que garante total segurança jurídica, o que certamente tranquiliza quem aplica dinheiro em ações. Prova disso é que cerca de 80% de todo o financiamento (US\$ 3,84 bilhões) das operações brasileiras de ofertas públicas iniciais de ações (IPO) veio de fora. Em razão da grande liquidez internacional, os estrangeiros foram os grandes investidores das companhias que abriram seu capital para captar recursos e expandir seus negócios. Essa enxurrada de recursos, porém, não foi canalizada para os outros países da

América Latina, onde nenhum IPO foi realizado no primeiro trimestre.

O motivo desse verdadeiro *boom* de IPO no Brasil é o tamanho e a diversidade das companhias. Na América Latina, apenas México e Chile têm um mercado de capitais desenvolvido. O México está mais maduro e esse movimento já aconteceu por lá. O Chile, apesar de já ser *investment grade*, ao contrário do Brasil, não tem a mesma diversificação de serviços e setores econômicos que os investidores podem encontrar aqui.

Em um balanço parcial dos primeiros três meses de 2007, o volume de IPO no mundo fechou na marca dos US\$ 42,2 bilhões, um crescimento de 18% em relação ao mesmo período de 2006. O setor financeiro foi o que mais captou recursos com a venda de ações (23,8% do total). A grande captação do setor – a maior até agora entre todos os outros setores – foi concretizada pelo banco chinês Industrial Bank (US\$ 2,05 bilhões), numa operação coordenada por outro chinês, o Banco Central da China. O segundo lugar ficou com o setor imobiliário (16% do total), para o qual o Brasil deu importante contribuição no *ranking* mundial. As empresas de construção civil e incorporação imobiliária foram as que mais financiaram seus empreendimentos com a venda de ações.

Com um déficit habitacional que beira os 8 milhões de moradias e com os investimentos do mercado imobiliário representando algo em torno de 3% a 4% do PIB, a construção civil certamente será a grande vedete do mercado de capitais por muitos anos.

* Alexandre Assolini é sócio do escritório Pedraza, Maximiano, Kawasaki, Assolini – Advogados Associados alexandre.assolini@pmkadvogados.com.br

IRIB visita registro de imóveis de Colônia – Alemanha

A comitiva do Irib que participou do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral (p. 152), realizado na Universidade de Coimbra, aproveitou a viagem à Europa para conhecer de perto o funcionamento do cadastro (p. 177) e do registro de imóveis da cidade de Colônia, na Alemanha.

Visitaram o registro de imóveis no fórum de Colônia, o presidente do Irib Helvécio Duia Castello; o desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; o juiz Marcelo Martins Berthe, titular da Primeira Vara de Registros da capital de São Paulo; o juiz Luís Paulo Aliende Ribeiro, da 4ª Vara da Fazenda Pública da capital de São Paulo; a advogada Denise V. Nonaka Aliende Ribeiro; a juíza Tânia Mara Ahualli, da 41ª Vara Cível de São Paulo; os diretores do Irib Ricardo Basto da Costa Coelho (PR), George Takeda (SP) e Sérgio Jacomino (SP); os registradores Luciano Passarelli (SP) e Orlando José Morandi Júnior (ES); e o diretor executivo do Irib Márcio Marcondes Martinelli. O professor Jürgen Philips da Universidade Federal de Santa Catarina, doutor em geodésia e conselheiro científico do Irib, obteve as autorizações para as visitas, acompanhou e foi o intérprete do grupo.

Recepção no fórum da cidade de Colônia

O juiz Jürgen Mannebeck recepcionou os brasileiros na entrada do prédio e explicou que o fórum de Colônia é o segundo maior da Alemanha, com 140 juízes e a mesma quantidade de assistentes. O primeiro é o de Munique, no entanto, no que se refere ao registro de imóveis, Colônia é o maior do país.

“É um prazer tê-los aqui no fórum”, declarou o juiz. “Este é um prédio histórico, de cerca de 1880, e o mais impressionante é a escadaria. Aqui estão as câmaras do fórum. Neste fórum também há um registro de imóveis, que sempre esteve aqui”.

Fórum de Colônia: apresentação do registro de imóveis alemão

O juiz Jürgen Mannebeck informou que Marianne Schülke gerencia o registro de imóveis no fórum e, como especialista em assuntos registrares, faria uma exposição sobre o funcionamento do registro de imóveis alemão.

A registradora Marianne Schülke disse, então, que Colônia tem o maior registro de imóveis da Alemanha uma vez que em outras cidades do mesmo porte o registro está dividido em vários distritos.

“Somos centralizados e por isso temos mais ou menos 290 matrículas de registro de imóveis. Estamos dividindo o território da cidade entre 38 comarcas, que são os bairros da cidade. A comarca é dividida em blocos, que é um conjunto de parcelas, ou seja, são três níveis: comarca, blocos e parcelas.”

Marianne Schülke mostra a matrícula da catedral de Colônia
“No registro de imóveis de Colônia, a parcela fica dentro da comarca de Colônia. Cada matrícula tem um número ou o número do fórum. A segunda página da matrícula traz a lista de todas as parcelas que pertencem à catedral de Colônia; na segunda coluna vem o nome do logradouro e, no final, a área; são várias parcelas no mesmo fólio. Na sexta folha aparece sempre o proprietário e a origem do imóvel, se foi comprado, se é doado... Nesse caso, o imóvel foi comprado por meio de um contrato feito por um tabelião. Também pode ser uma doação. No caso da igreja, é bem provável que seja uma doação.”

“Uma particularidade do registro de imóveis alemão é que existem praticamente dois contratos, um sobre a transação econômica do imóvel, e o outro é a solicitação de inscrição do novo proprietário no registro de imóveis. Ao registro de imóveis não interessa o acordo financeiro, mas o contrato que solicita a inscrição do novo proprietário no registro. São dois contratos diferentes. Na prática, os dois contratos aparecem no mesmo documento. A página sete da matrícula traz todos os ônus; por exemplo, o direito de um vizinho de ter uma janela na direção da catedral a uma distância que a legislação

não permitiria, mas que a igreja permitiu, portanto registra-se no registro de imóveis. Na página oito está o direito da prefeitura de manter o metrô parcialmente debaixo do terreno da igreja. Tudo o que está sublinhado em preto é cópia. O original é vermelho e significa que não está mais válido. A partir da página 10 constam, geralmente, créditos hipotecários e outros créditos. Nesse caso específico, a matrícula mostra que a catedral não tem dívidas.”

“Mudamos do registro em papel para o registro eletrônico. A passagem do papel para o eletrônico foi feita por escaneamento; uma folha em papel gerou duas folhas no eletrônico. A transição do sistema de papel para o meio eletrônico demorou seis meses.”

“O desmembramento no registro só é possível quando recebemos a informação do cadastro. Uma matrícula no registro não pode ser desmembrada sem a informação do cadastro, que é a única fonte. Na primeira página, todas as informações são inscritas somente como cópia do cadastro.”

“A fusão de dois imóveis é possível se as demais partes do registro tiverem a mesma inscrição. Por exemplo, os ônus têm de ser os mesmos.”



Acesso direto aos dados pela Internet

O juiz Jürgen Mannebeck e a registradora Marianne Schülke atenderam ao interesse dos brasileiros e responderam suas perguntas.

Pergunta – Como se fornece a informação registral para o adquirente?

Marianne Schülke – O registro comprova a legitimidade dos interesses que a pessoa tem. O princípio é que o proprietário recebe a informação completa, o interessado recebe de acordo com o interesse legítimo que tem. Essa legitimidade não precisa ser comprovada, mas o registrador tem de confiar nela. Caso tenha dúvida, poderá negar a informação. O banco também recebe toda a informação. Existe a possibilidade de solicitar acesso direto aos dados pela Internet. Para os tabeliães, não há restrição, para os demais sim. Por exemplo,



Juiz Jürgen Mannebeck

agrimensores por procuração pública podem consultar parte dos dados; a prefeitura e a polícia também têm acesso total às informações; os bancos podem consultar apenas a parte referente à negociação de crédito, mas o acesso direto tem de ser solicitado. A legislação é federal, mas o fórum é estadual.

Pergunta – Quem realiza o registro é o juiz?

Marianne Schülke – Houve uma época em que o registro era chefiado por um juiz, hoje é uma registradora. O presidente do fórum nomeia o chefe do registro, que não tem formação específica para assumir o registro de imóveis, mas para trabalhar na Justiça. O presidente

tem autonomia para nomear como registrador qualquer pessoa com essa formação. Ele também pode transferir o registrador para outra unidade do fórum. Hoje, 65 pessoas trabalham no registro.

Jürgen Mannebeck – Quando nos formamos em Direito, sabíamos apenas que o registro de imóveis existia, nada mais. Por isso, essa classe de profissionais é muito mais bem formada do que nós, porque sua formação é específica. Essa formação existe desde 1957.

Pergunta – Em quanto tempo é realizado o registro?

Marianne Schülke – A inscrição é realizada no mesmo dia ou num prazo máximo de seis semanas. Em geral é feita no mesmo dia e concluída, em média, em duas semanas.

Pergunta – Como é o relacionamento dos registradores com os notários? O registro pode negar o acesso de um documento feito pelo notário? Quem decide esse conflito?

Marianne Schülke – Se uma solicitação feita por um notário não puder ser registrada, ligamos e pedimos a ele que mande outro documento. Em geral, os erros se resolvem por telefone, mas em caso de divergência mandamos uma carta formal ao notário explicando o porquê da solicitação não ter sido atendida e estipulando um prazo para a reapresentação do documento. Em caso de não atendimento, a solicitação é formalmente negada. O notário será notificado e, se insistir, o caso é automaticamente transmitido à instância superior. Esse procedimento é judicial, não existe nada administrativo.

Jürgen Mannebeck – Na Alemanha existem dois tipos de notários. Nesta região do país, graças à ocupação napoleônica, o notário não pode exercer outra profissão, uma vez que a legislação sobre a ocupação do notário ainda é dessa época. Do outro lado do reino, que não foi ocupado por Napoleão, o notário pode exercer outras



Registradora Marianne Schülke

profissões. Felizmente moramos deste lado do reino porque se sabe que o notário tem uma formação específica, por isso é muito mais confiável nas suas ações. O número de notários é limitado, por isso ele tem grande sobrecarga de trabalho.

Pergunta – O registro é feito pela inscrição do contrato ou pela solicitação?

Marianne Schülke – Tem que ser solicitado, e o contrato é anexado à solicitação. Não basta apenas o contrato, é preciso também um requerimento escrito no próprio contrato.

Pergunta – Quanto custa o registro de um imóvel médio?

Marianne Schülke – O valor do registro depende do valor do imóvel. Além disso, existe uma tabela. Se o valor do imóvel é de 150 mil euros, o registro custa 200 euros. O trabalho do notário é mais caro.

Pergunta – Os registros anteriores à unificação foram mantidos?

Marianne Schülke – Na Alemanha Oriental, antes da unificação, havia uma instituição que era única e tinha registro de imóveis, cadastro e notários juntos. Mas depois da unificação essa instituição foi desmembrada. Durante os anos em que a Alemanha esteve dividida, a Alemanha Oriental procedia dessa forma. A doutrina era no sentido de que a terra era do povo. O proprietário tinha poucos direitos, tinha desvantagens em possuir a propriedade. Esse foi um problema muito grande no momento da unificação porque as propriedades não eram mais respeitadas, e o Estado destinava a propriedade a outros usos. Na Alemanha Oriental, o herdeiro não transferia o imóvel para o seu nome porque sabia que só teria prejuízos com isso. Por exemplo, o proprietário de terras era discriminado como rico, por isso seus filhos não podiam estudar, não tinham direito a vagas na escola. Com a unificação, houve uma demanda tão grande de

regulamentação que uma parte dos registros foi tratada neste fórum de Colônia porque não havia mais capacidade por lá.

Jürgen Mannebeck – Dois anos depois da unificação, fui transferido para trabalhar num fórum da antiga Alemanha Oriental. As pastas estavam mofadas no subsolo, nada foi atualizado. No momento da unificação tentaram reativar essas inscrições de antes da guerra e procurar os herdeiros legítimos de proprietários que faleceram durante a guerra. Foi um trabalho muito complicado, mas foi resolvido. Ainda hoje alguns distritos estão trabalhando na recuperação dos registros antigos. Na Alemanha comunista, a propriedade era coisa de sociedades ultrapassadas.

O registro na prática

A registradora Marianne Schülke convidou a comitiva do Irib para visitar seu local de trabalho e passou a explicar o funcionamento do registro na prática.

“A solicitação do notário está aqui. Ela será carimbada, e a data e horário da solicitação serão anotados porque isso determina a seqüência em que os trabalhos serão atendidos.”

“No anexo aparece o contrato sobre a dívida, no qual os compradores aparecem. Em geral, só o proprietário pode solicitar algum registro, ou existe alguma autorização do proprietário para que os compradores possam fazer a solicitação de registrar a dívida.”

“Com essa autorização leva-se ao notário para que ele solicite o registro da dívida no registro de imóveis. A autorização é anexada ao contrato. Aqui está a máscara para o processo. Registram-se todas as partes, como, por exemplo, o notário e a proprietária. Agora tenho de registrar os compradores. Vou pesquisar para saber se eles têm outros imóveis registrados. Nesse caso, já foi registrado o interesse de compra. É muito importante registrar o banco que dará o crédito. Há uma lista de bancos comuns na região. Agora há uma lista completa de todas as partes. Vou checar se o registro no registro de imóveis está coincidindo com o cadastro: o número do bloco, as parcelas, o número do fólio. O sistema respondeu que está tudo certo, que há coincidência entre os dois registros. Agora vou procurar o nome dos proprietários. Está tudo certo. Agora fecho esta

tela e abro o registro de imóveis. É registrado só o nome da pessoa e a data de nascimento.”

“Na Alemanha é proibido numerar as pessoas. O número de identidade é apenas o número do documento. Quando se troca de documento, troca-se de número. É numerado o documento e não a pessoa. Vou conferir mais uma vez a proprietária. Uma vez que temos duas pessoas interessadas em comprar o imóvel, fazemos um pré-registro de comprador. Durante essa fase de pré-registro, nenhuma outra pessoa pode comprar. Já existem seis créditos registrados no mesmo imóvel. Agora vou usar o módulo para as inscrições hipotecárias. Vou chamar o módulo para registrar o crédito. Já acrescentei o número da inscrição, número sete porque já havia seis.”

“Agora vem o valor da dívida, do crédito, 240 mil euros. Se existe dívida com uma determinada carta e outra sem, a diferença é que a carta pode ser transferida para outro. Se o financiamento não for feito com a cédula, fica só no registro, não pode ser transferido. Para qualquer alteração tem de ser apresentada a cédula. Nesse caso, sem cédula, haverá uma referência à documentação do notário – o número do documento e qual é o notário. Agora vamos gravar porque a inscrição da dívida está terminada. Ainda não está certificada porque falta uma outra inscrição em outra parte da matrícula, na qual se registra a seqüência dos direitos. Precisamos de uma senha para pôr o certificado. É só esperar a mudança da letra que confirma que o banco de dados está atualizado.”

“Existe uma única central de cálculos para todos os registros de imóveis do estado. Pode demorar um pouco a consulta, dependendo do tráfego. Esse registro mostra-se bloqueado para qualquer consulta, ninguém pode consultar enquanto não for confirmado.”

“Existe uma diferença entre o registro e as atas. As atas ainda são arquivadas e o registro é só eletrônico. Quando eu digito a senha, fica certificado.”

“Há previsão para substituímos também as atas por meio eletrônico. Os notários também solicitam eletronicamente o registro. Temos uma fase de prova pela frente, só depois o processo será substituído pelo meio eletrônico.”

Pergunta – É possível solicitar o registro pessoalmente ou

só por via eletrônica?

Marianne Schülke – A solicitação da inscrição do registro é feita no mesmo documento do contrato. De qualquer maneira, a pessoa tem de passar pelo notário. Teoricamente, ela poderia fazer o contrato no notário e depois solicitar diretamente aqui a inscrição. Mas isso não faz sentido, por isso não acontece.

Comentário – Interessante, o meio digital mantém a mesma aparência do meio físico. É uma planilha, na verdade. Isso só foi possível porque o sistema alemão continua com a idéia de matriz que a nossa matrícula sepultou quando inovou em relação à organização dos dados no livro.

Pergunta – A solicitação do notário recebe um número de protocolo seqüencial? Os pedidos são atendidos de forma rigorosa?

Marianne Schülke – Somos obrigados a atender à solicitação na seqüência. Depois, só podem ser atendidos quando estiverem registrados.

Pergunta – Se o documento for devolvido por alguma falha, o seguinte passa à frente?

Marianne Schülke – É preciso fazer uma pré-inscrição desse processo no computador para liberar o atendimento ao próximo documento.

Pergunta – Se o registrador entender que não é possível registrar uma ordem judicial de inscrição, ele pode devolver?

Marianne Schülke – Até a sentença posso negar qualquer solicitação.



IRIB visita cadastro na prefeitura da cidade de Colônia na Alemanha

A comitiva do Irib que participou do II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral (p.152), na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, aproveitou a viagem à Europa para conhecer de perto o funcionamento de um cadastro e um registro de imóveis na Alemanha.

Os brasileiros visitaram o cadastro, na prefeitura, e o registro de imóveis, no fórum da cidade de Colônia (p. 172), no último dia 5 de maio.

Na prefeitura de Colônia, os responsáveis pelo cadastro e georreferenciamento, Sabine Schmidt e Thomas Reinders, receberam o grupo formado pelo presidente do Irib Helvécio Duia Castello; desembargador Jorge Góes Coutinho, presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo; desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; juiz Marcelo Martins Berthe, titular da Primeira Vara de Registros de São Paulo;

juiz Luís Paulo Aliende Ribeiro, de São Paulo; advogada Denise V. Nonaka Aliende Ribeiro; juíza Tânia Mara Ahualli, de São Paulo; Ricardo Basto da Costa Coelho (PR), George Takeda (SP) e Sérgio Jacomino (SP), diretores do Irib; Luciano Passarelli (SP) e Orlando José Morandi Júnior (ES), registradores; e Márcio Marcondes Martinelli, diretor executivo do Irib.

O professor Jürgen Philips da Universidade Federal de Santa Catarina, doutor em geodésia e conselheiro científico do Irib, obteve as autorizações para as visitas, acompanhou e foi o intérprete dos brasileiros que tiveram oportunidade de conhecer a sofisticada tecnologia de cadastro e registro predial alemães. O professor Philips ainda enriqueceu a apresentação com dados e comparações entre as informações sobre o cadastro da Alemanha e do Brasil.



Alguns dados sobre a cidade

Colônia (Köln) é a maior cidade do estado de Renânia do Norte-Vestfália e a quarta maior cidade da Alemanha em população – um milhão de habitantes. É um dos mais importantes portos fluviais alemães e considerada a capital econômica, cultural e histórica da Renânia. A cidade foi severamente atingida ao longo da II Guerra Mundial e totalmente reconstruída.

Colônia é uma cidade independente, ou seja, possui estatuto de distrito urbano. Está localizada na intersecção do rio Reno com uma das maiores rotas comerciais entre a Europa Ocidental e Oriental. A feira comercial KölnMesse é das maiores e mais importantes da Alemanha.

Fundada pelos romanos às margens do rio Reno, Colônia é uma das cidades mais antigas da Alemanha. No ano 50, os romanos garantiram direitos de cidade à *Colonia Claudia Ara Agrippinensium*. Rapidamente, a cidade evoluiu para um dos mais importantes centros de comércio romano ao norte dos Alpes. Até hoje o mapa da cidade de Colônia espelha a rede de ruas e avenidas da época romana.

Importante centro cultural da Europa, a cidade possui doze igrejas românicas, mas a mais famosa é a catedral de Colônia, em estilo gótico, construída de 1248 a 1880, cuja torre mais alta mede 157,38 metros.

Cadastro alemão: características e funcionamento

O que é cadastro imobiliário? São duas palavras diferen-

tes, bens imobiliários e cadastro. Na Alemanha, bens imobiliários são os prédios junto com a edificação. O cadastro é o registro público de todos os bens imobiliários dentro de um município e serve para comprovar a propriedade territorial.

Na Alemanha, a regulamentação do cadastro é de competência dos estados. Temos dezesseis estados e cada um tem sua própria lei de cadastro. Hoje falaremos sobre o nosso estado (Renânia do Norte-Vestfália), que está dividido em distritos e algumas cidades que não pertencem aos distritos, como Colônia, uma cidade independente.

O Ministério de Assuntos Internos é a autoridade superior para todos os assuntos de cadastro deste estado. Uma instituição semelhante ao IBGE, no que se refere à parte de geodésia e cartografia, faz a coordenação dos trabalhos geodésicos e cartográficos cadastrais para o estado. Em seguida, vem o nível intermediário entre município e estado, responsável pela supervisão técnica das secretarias de cadastro nos municípios. Essa secretaria é a que tem a competência sobre os cadastros do município. No momento, nosso estado passa por uma reforma administrativa e aquele segundo nível será eliminado para simplificar a estrutura administrativa.

A base legal é o Código Civil, que regulamenta a passagem da propriedade de uma pessoa para outra, bem como o registro de imóveis. O restante da regulamenta-

Em pé: Ricardo Dip, Denise Aliende Ribeiro, Luis Paulo Aliende Ribeiro, Helvécio Castello, Sabine Schmidt, Márcio Martinelli, Jorge Góes Coutinho, Orlando Morandi e Luciano Passarelli. Sentados: Sérgio Jacomino, George Takeda, Tânia Ahualli, Thomas Reinders, Marcelo Berthe, Ricardo Coelho e Jürgen Philips.



ção legal fica no corpo de uma lei equivalente à Lei de Registros Públicos no Brasil, mas apenas referente à área imobiliária.

A lei de registros é federal, no entanto cada estado, independentemente de suas particularidades, tem a obrigação legal de compatibilizar o conteúdo do registro de imóveis ao cadastro.

A primeira página do que seria a *matrícula* do imóvel é a capa; a segunda página traz apenas a denominação cadastral, o logradouro, tamanho da área e o uso da terra. Na terceira página da matrícula aparecem os proprietários, nome e data de nascimento. Na próxima folha aparecem todos os outros direitos de terceiros. A quinta página contém apenas as informações hipotecárias e de empréstimos.

A base legal para o cadastro neste estado é a lei de medição e cadastro para estados do norte, que regulamenta a referência geodésica para o cadastro e o seu acesso. Regulamenta também quem pode fazer medições, com consequência legal, e como demarcar os limites das propriedades.

O cadastro do estado da Renânia do Norte-Vestfália está completo. Agora são feitas apenas medições para atualização dos limites em casos de desmembramentos, ou seja, os levantamentos dos imóveis em relação aos limites, para saber se um prédio está dentro ou fora de determinada parcela.

O município está dividido em comarcas, e as comarcas têm outras unidades numeradas, o último nível são as parcelas. O cadastro é parcelar e a parcela é a menor unidade do registro cadastral. Uma propriedade pode ser composta por várias parcelas, mas não vice-versa. Portanto, Colônia está dividida em comarcas, em blocos numerados e parcelas. Há uma divisão hierárquica do município até a parcela.

O cadastro está estruturado sobre três colunas fundamentais. A primeira é o livro dos bens imobiliários, ou seja, uma descrição literal das parcelas que contém o proprietário – o mesmo que consta do registro de imóveis – e os atributos técnicos da parcela, sempre comunicados ao registro de imóveis, ou seja, o cadastro recebe o proprietário e comunica ao registro os dados técnicos. Os dois registros são mantidos na forma digital, tanto o cadastro como o registro. A transferência dos dados é



Sabine Schmidt e Jürgen Philips

feita eletronicamente.

A segunda coluna de sustentação do cadastro alemão é a carta cadastral, isto é, a apresentação gráfica das parcelas. Os limites de cada parcela são apresentados junto com as edificações, os números das parcelas e alguns poucos detalhes topográficos. Não se trata de uma carta topográfica, mas de uma carta cadastral. Em Colônia, a escala é de 1:500 e de 1:1000, dependendo das informações. É também uma carta digital e digitalmente disponível para todos os setores da prefeitura e para algumas instituições fora da prefeitura, mas por enquanto não está disponível para a população. Esse será o próximo passo.

A terceira coluna é a parte numérica do cadastro com o registro das medições, os levantamentos de campo e o banco de coordenadas. Há também uma rede de pontos de referência que servem para amarrar a rede geodésica à cidade.

Em resumo, o cadastro está dividido em parte gráfica, parte numérica e em parte literária de informações sobre as parcelas. Somos responsáveis pela parte técnica de toda informação inscrita no registro de imóveis, administramos e renovamos o cadastro. Também somos responsáveis pela coincidência das informações com o registro de imóveis, para informar à Receita.

Na Alemanha, o cadastro não recolhe imposto. Isso é feito pela própria secretaria de finanças da prefeitura. O cadastro informa à secretaria de finanças os dados técnicos para que eles possam recolher o tributo. O cadastro também é responsável pelos pontos de referência para a rede geodésica do município. Também fornecemos informações sobre o cadastro para a população e extratos para os proprietários.

Os clientes do cadastro são a própria prefeitura, suas secretarias, o cidadão e as empresas do município. Entende-se o cadastro como uma instituição de serviços para essas três unidades.

Temos um sistema de consulta sobre os dados cadastrais usado em mais de mil pontos na prefeitura, isto é, existem mais de mil computadores interligados diretamente às informações cadastrais.

O cadastro recolhe taxas para informações fornecidas a outras instituições, bem como à prefeitura. As secretarias pagam quando precisam de informações do cadastro. Para se ter uma idéia, o extrato carimbado da carta cadastral custa 12,50 euros, o mesmo que a informação literária e os dados técnicos. O extrato completo custa 25 euros.

Há também engenheiros que precisam de informações. Para uma simples venda de imóvel é necessário o extrato cadastral, que é solicitado pelo tabelião via rede eletrônica.

Na Alemanha existe o instrumento do *reloteamento*

Os técnicos alemães Sabine Schmidt e Thomas Reinders responderam às perguntas dos visitantes.

Pergunta – Quando há uma alteração, quem está legitimado a fazê-la?

Sabine Schmidt – As alterações no cadastro só podem ser feitas pela administração cadastral. Existe uma classe de profissionais geodésicos que precisam de procuração pública para poder fazer medições cadastrais, informações essas que são utilizadas para a atualização do cadastro. O agrimensor com procuração pública tem que ter mestrado em geodésia, fazer um estágio de três anos controlado por todas as administrações públicas ligadas à questão territorial, fazer nova prova e, depois de mais um ano como assistente de um outro agrimensor com procuração pública, poderá receber procuração do Estado para fazer medições oficiais que serão utilizadas no cadastro. Esse profissional é denominado *notário de campo*. Uma medição feita por qualquer outra pessoa tem efeito nulo para o cadastro.

Pergunta – De quem é a responsabilidade civil por erros oriundos desse sistema?

Sabine Schmidt – Antes da certificação pelo Estado é o engenheiro que responde por eventuais danos, por isso está obrigado a fazer seguro. Depois que a medição foi passada



para o cadastro, e, aceito o certificado, a responsabilidade por eventuais erros é do Estado.

Vamos ver como funciona, no cadastro, o caminho de um simples desmembramento de parcela. O primeiro passo é a realização do contrato entre vendedor e comprador, no tabelião. Contrato feito sobre uma parcela que não está no cadastro tem efeito nulo, o que é denominado de *cadastro positivo*. Nos países que têm cadastro positivo, o contrato de compra e venda sobre uma unidade não cadastrada oficialmente tem efeito nulo.

A secretaria de planejamento tem que certificar e aprovar o desmembramento, de modo a comprovar que ele está sendo feito de acordo com o plano diretor. Depois disso, a secretaria de cadastro, ou aquele engenheiro com procuração pública, será contratado para fazer a divisão técnica de campo e a demarcação física da nova parcela. A demarcação física da parcela e a divisão técnica de campo são obrigatórias. O cadastro é único, não existe separação entre cadastro rural e urbano. Há apenas um atributo que diz se o imóvel é rural ou urbano, mas o processo é um só.

Pergunta – Essa nova medição atende somente aos novos pontos internos da divisão ou é feita uma conferência dos dados?

Sabine Schmidt – Cada divisão está encaixada na vizinhança; nenhum lote existe isoladamente. O limite é feito entre dois proprietários, e o direito do vizinho tem de ser respeitado.

A medição é documentada para depois fazer parte da documentação do próprio imóvel no cadastro. Se feita por um agrimensor com procuração pública, a medição é entregue ao cadastro para que seja certificada e se torne integrante do cadastro. Até este momento, a divisão existe apenas no documento de medição, e não no cadastro.

Em seguida, o notário será comunicado sobre a nova parcela e somente após essa comunicação é que o comprador poderá pagar o valor da transação do imóvel. Depois, automaticamente, será atualizado tanto o registro de imóveis como o próprio cadastro, ou seja, o cadastro informa imediatamente ao registro de imóveis sobre as novas parcelas e o desmembramento.



Thomas Reinders

De acordo com a legislação, o croqui de campo tem de ser feito no próprio campo e não pode ser acrescida nenhuma vírgula após a assinatura do engenheiro. A exemplo do que acontece no Brasil, também aqui existe um documento em que os proprietários reconhecem os limites de suas propriedades. Se houver concordância entre os proprietários sobre as demarcações e as linhas divisórias, o contrato também é certificado no cadastro. Se algum proprietário não concordar, o mesmo documento entra no cadastro como litígio. Se não houver esse atributo de litígio, existe um acordo de demarcação e o documento também integrará o cadastro. Esse dado influi na valorização do imóvel uma vez que a pessoa interessada, ao se informar, saberá da existência ou não de litígio.

Pergunta – Qual o mecanismo utilizado na Alemanha para resolver esse litígio entre um proprietário e seu vizinho?

Sabine Schmidt – O mais fácil seria um acordo entre os vizinhos, mas, se isso não for possível, será preciso recorrer à via jurídica, ou seja, o juiz pode substituir a assinatura do vizinho. Trata-se de um contrato que, uma vez assinado, é irrevogável e valerá para sempre, para o próximo proprietário, morador, herdeiro, etc., até que essa linha não exista mais.

Algumas informações técnicas, resultado das medições do engenheiro, passam para o cadastro. Além do croqui, informações técnicas como arquivos e cálculos deverão integrar o cadastro, mas antes passam por uma análise técnica. O cadastro vai recalculer todas as operações e determinar as coordenadas oficiais a serem integradas.

Pergunta – O cadastro mostra se o proprietário invadiu a rua?

Sabine Schmidt – Se for o caso, no mesmo levantamento será documentado que o proprietário invadiu a rua. Essa informação consta do croqui de levantamento. Como proprietária da rua, a prefeitura também é considerada vizinha, portanto, terá de ser notificada e terá que assinar o contrato de reconhecimento. Também tem de cumprir todas as regras como qualquer proprietário comum. Um terço da superfície da cidade de Colônia é da prefeitura, portanto, quase sempre ela é vizinha.

Pergunta – A competência é integralmente municipal? Nenhum órgão estadual é ouvido quando há questões ambientais envolvidas, por exemplo?

Sabine Schmidt – Não, somente o cadastro tem competência. A secretaria ambiental não intervém nesse processo.

Pergunta – A secretaria ambiental não pode impedir um desmembramento que não cumpra regras ambientais?

Sabine Schmidt – Não. O desmembramento pode ser feito, mas a utilização desse terreno para determinado fim é outra coisa, pode até ser impossível. A certificação feita pelo departamento de planejamento, que autoriza o desmembramento, usa informações da secretaria ambiental para saber se o desmembramento fere alguma lei ambiental. A secretaria de planejamento tem acesso direto ao mapa ambiental que discrimina todas as limitações. No momento que o departamento de planejamento autoriza o desmembramento, todas as questões urbanas e ambientais já estão aprovadas.

Pergunta – Mas é possível impedir o desmembramento se houver alguma restrição ambiental?

Sabine Schmidt – Sim, deve ser impedido. Se a cidade crescer, cresce também a periferia. O processo cadastral é o mesmo: não existe diferença entre desmembramento e loteamento. A competência para abrir uma nova rua é da prefeitura, o particular é impedido de fazer isso. A prefeitura define os loteamentos; quem define onde será aberta uma nova rua é o departamento de planejamento da prefeitura. Nunca há um loteamento dentro de uma gleba, sempre são englobadas várias gle-

bas para a utilização da terra. Na Alemanha, o loteamento é produto do plano diretor.

Pergunta – Se um empreendedor imobiliário quiser fazer um loteamento, ele precisa provocar a prefeitura para que faça o planejamento das ruas?

Sabine Schmidt – O que não existe no plano diretor a iniciativa privada não pode fazer. Não é possível um loteamento que não esteja previsto no plano diretor.

Pergunta – Isso seria uma limitação ao direito de propriedade?

Sabine Schmidt – O direito de propriedade como domínio absoluto não existe porque o capital tem de respeitar as legislações estaduais, municipais e federal sobre o território. Se a prefeitura bloquear uma área, nada poderá ser construído naquele lugar. No Brasil, com o recente Estatuto da Cidade, não é tão diferente.

Na Alemanha se entende que o indivíduo tem de respeitar os interesses públicos na divisão. Se o interesse privado ferir o interesse público, o último prevalece. E não existe desapropriação na Alemanha da forma como existe no Brasil. A prefeitura tem de negociar com a pessoa. Em última instância, existe um instrumento de desapropriação que demora mais de dez anos. Por isso, a prefeitura tem uma política territorial de forma a ter grande reserva de lotes para oferecer em outro lugar, como se fosse uma troca. A aquisição de terras para obras públicas da prefeitura é feita por meio de troca.

Na Alemanha existe um instrumento que o Brasil não tem, o *reloteamento*. É um processo oficial da prefeitura de que participam várias unidades de particulares cuja característica é não possuir uma geometria adequada à utilização para determinado fim, por exemplo, para construir um loteamento. A prefeitura abre um processo de reloteamento, em que um determinado bloco é dividido novamente, e cada proprietário recebe proporcionalmente o mesmo valor com que entrou. Muitas vezes, esse valor se torna maior por conta da otimização geométrica, da valorização do terreno. Nesse ato também são liberadas as vias públicas. Cada reloteamento é um processo. Há controle público, há controle pela população, e será criada uma associação cujo presidente será um dos moradores. Portanto, haverá forte participação dos moradores, de modo que não haja interferência em seus direitos.

Pergunta – Na Alemanha existe a figura da incorporação imobiliária?

Sabine Schmidt – Não existe nenhum intermediário entre proprietários e autoridade pública. Se existe um prédio com 30 proprietários, são 30 apartamentos. Qualquer um pode construir um prédio e querer vender depois, não há nenhuma regra especial, a pessoa pode comprar um terreno, construir uma residência e depois vendê-la.

Assim que a pessoa compra um apartamento, mesmo que o edifício ainda não esteja pronto, ela já se torna proprietária no registro de imóveis, e não apenas ao pagar a última parcela. Na Alemanha, se a pessoa não tem recursos particulares, ela recebe dinheiro do banco para financiar o imóvel, portanto, a relação financeira da pessoa é com o banco, e não com a empresa.

Pergunta – Se o prédio ainda não existe, é a planta que figura no registro de imóveis?

Sabine Schmidt – Se existir apenas o projeto do prédio, o que se pode fazer é uma pré-anotação no registro de imóveis sobre a compra, de modo a impedir que outra pessoa possa adquirir a unidade. No entanto, a pessoa só pode comprar depois que o imóvel estiver pronto, o que nada mais é do que uma empresa fazendo a promessa de construir e transferir o apartamento.

Após o desmembramento é feita a atualização da parte literária (descrição) do imóvel. A informação sobre as novas unidades é transmitida ao registro de imóveis e à secretaria de finanças. Os notários e os registros de imóveis podem entrar no cadastro, visualizar a parte gráfica e todos os dados do cadastro.

Colônia tem 405 quilômetros quadrados de superfície e um milhão de habitantes. Tem uma secretaria de cadastro, 38 comarcas e sete distritos de secretaria de finanças, um registro de imóveis, que faz parte do fórum, com 38 distritos que são quase idênticos às comarcas do cadastro. A tendência é que seja idêntica.

Demonstração prática do sistema

O sistema permite perguntar, por exemplo, onde está a catedral de Colônia e quem é o proprietário. Podemos perguntar segundo o endereço, nome do proprietário, número de matrícula, ou, ainda, pelo número cadastral.

A procura por endereço permite encontrar o extrato do imóvel e o seu proprietário. A carta cadastral da mesma parcela busca a área a ser visualizada. Foram utilizados *softwares* livres, sem licenciamento, para gerenciar o sistema. Foi feito um contrato de manutenção, mas a licença não é paga.

Na Alemanha, o plano diretor está dividido em duas plantas, uma genérica de classificação do município e uma série de plantas com informações de planejamento detalhado, ou seja, pode ser para cada rua ou para um conjunto de blocos. Portanto, existem dois níveis de planejamento. A planta detalhada é baseada na carta cadastral.

A planta genérica corresponde praticamente à parte gráfica do plano diretor brasileiro.

No cadastro existe uma unidade que coleta todos os contratos de compra e venda. Portanto, sempre que é assinado um contrato de compra e venda, os tabeliães são obrigados a enviar uma cópia ao cadastro. Não existe contrato de gaveta. A coleta desses contratos de compra e venda é um espelho fiel daquilo que realmente é pago, por isso a estatística sobre o valor do imóvel é muito segura.

Todas as limitações referentes a uma área aparecem no mesmo mapa. Se alguém quiser comprar um terreno para construir um posto de gasolina, poderá verificar no mapa se existe essa possibilidade.

Todo contrato tem de ser feito no notário; se for feito sem sua presença, mesmo tendo sido pago, é considerado nulo pela lei.

O sistema também traz informações sobre a história de uso do terreno. Por exemplo, se há vinte anos ele foi utilizado por uma empresa para produzir algum produto tóxico, essa informação constará do cadastro para ser conhecida quando a área for destinada a outro uso como, por exemplo, a construção de uma creche.

O sistema fornece todas as informações. Às vezes, são apenas suspeitas, não se tem certeza sobre sua veracidade. É por isso que as informações não são publicadas. O proprietário pode entrar no sistema para ver se recai alguma suspeita sobre seu imóvel, mas quem pretende comprar o imóvel não tem acesso às informações suspeitas, ele pode apenas pedir as informações comprovadas a respeito do imóvel que lhe interessa.

IRIB participa do VI Seminário Ibero-americano de Direito Registral em Cartagena – Colômbia

Leia as recomendações do VI Seminário Registral Ibero-americano, cujo tema foi a função registral contra a corrupção e a lavagem de capitais

O diretor de Meio Ambiente do Irib e registrador imobiliário de Araçatuba, SP, Marcelo Augusto Santana de Melo, representou o Brasil e o Irib no VI *Seminário Ibero-americano de Direito Registral*, realizado de 14 a 18 de maio de 2007 em Cartagena de Indias, na Colômbia, com organização do Colégio de Registradores da Espanha, e patrocínio da Agência Espanhola de Cooperação Internacional, Aeci, por meio de seu centro de formação acadêmica.

O objetivo desses encontros é a troca de idéias e conhecimentos para que o avanço dos sistemas registrares se dê da forma mais uniforme possível, respeitando a legislação interna de cada país.

O tema geral do VI Seminário Ibero-americano foi *a função registral na luta contra a corrupção e a lavagem de dinheiro*.

Analisar a possibilidade de utilizar a estrutura do registro de imóveis para ajudar no combate à corrupção e à lavagem de dinheiro é matéria complexa e merece debate. Na Espanha, por exemplo, quando da qualificação do documento, o registrador pode detectar indícios de lavagem de dinheiro e obstar o acesso dele ao fôlio real, bem como promover a notificação dos órgãos competentes.

A maioria dos países sofre o flagelo da lavagem de dinheiro proveniente de atividades ilícitas. Segundo o ex-diretor do Fundo Monetário Internacional, Michel Camdessus, em 1998 essas atividades movimentaram de 2 a 5 bilhões de dólares.

Um dos principais objetivos das organizações dedicadas

à lavagem de dinheiro é trapacear com os sistemas de segurança jurídica dos diferentes países onde atuam. Atividades opacas são realizadas com o propósito de obter a proteção dos circuitos financeiros legais.

O encontro de Cartagena teve a finalidade de compartilhar os conhecimentos e experiências dos diferentes países participantes sobre o papel dos registros públicos como instrumento controlador e informador desse tipo de operações, no sentido da prevenção e luta contra a lavagem de ativos e demais atividades relacionadas com o crime financeiro.

Participaram do evento os seguintes países: Argentina, Brasil, Colômbia, Cuba, Chile, El Salvador, Espanha, Honduras, México, Panamá, Peru, República Dominicana, Uruguai e Venezuela.

No dia 14 de maio, Marcelo de Melo apresentou o trabalho *El Registro de La Propiedad en la lucha contra el blanqueo de dinero y criminalidad organizada – La experiencia brasileña*, sobre as características gerais do sistema registrário brasileiro, principalmente suas funções acessórias de cooperação com a Administração pública, como a declaração de operações imobiliárias – DOI, a indisponibilidade de bens e o seqüestro de bens imóveis.

O registrador brasileiro também fez uma breve exposição sobre a legislação nacional de combate à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo (lei 9.613, 3/3/1998), que além de ter estabelecido o respectivo tipo penal criou, no âmbito do Ministério da Fazenda, o Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, com a finalidade de identificar as ocorrências suspeitas de atividades ilícitas previstas na legislação.

No último dia os países participantes elaboraram e aprovaram as recomendações e conclusões do VI Seminário Ibero-americano de Direito Registral, a Carta de Cartagena.

Carta de Cartagena

Recomendações do VI Seminário Registral Ibero-americano: a função registral contra a corrupção e a lavagem de capitais (lavagem de ativos)

A presente carta de recomendações foi redigida pelos representantes da Argentina, Brasil, Colômbia, Cuba, Chile, El Salvador, Espanha, Honduras, México, Panamá, Peru, República Dominicana, Uruguai e Venezuela.

Os pontos acordados nesta carta de recomendações respeitam à legislação interna de cada Estado.

1. A lavagem de capitais ou lavagem de ativos está se estendendo perigosamente sobre um grande número de países. Suas respectivas economias estão claramente sendo afetadas por complexas operações financeiras que têm como objetivo purificar os ganhos obtidos em atividades ilegais. É por isso que a legislação de cada um desses Estados deve estabelecer os filtros necessários para evitar que um dinheiro ilicitamente obtido aceda, com normalidade, à proteção dos circuitos financeiros legais.

A sociedade deve defender-se mediante o desenho, instalação e desenvolvimento de eficazes e eficientes medidas de prevenção e repressão, cujo objetivo último deve ser a proteção dos sistemas jurídicos e financeiros, restituindo a confiança dos agentes do sistema e dos cidadãos, coadjuvando a mais eficaz ação dos sistemas penais.

2. A legislação ditada nessa matéria deve estar direcionada a uma maior cultura jurídica preventiva e a uma melhor coordenação dos registros de imóveis com a autoridade competente, que lhes informará, quando solicitarem, de todas aquelas provas indiciárias de lavagem de capitais a fim de que iniciem o procedimento previsto legalmente. A inter-relação do registro com outros registros e instituições requer contínuos esforços e desenvolvimento de meios que facilitem os processos de intercâmbio de informação nos temas aqui debatidos.

Devido ao fato das organizações dedicadas à lavagem de capitais pretenderem, mediante complexas operações,

que o dinheiro não levante suspeita e apareça puro e limpo, é imprescindível insistir na política preventiva, impondo aos registradores um especial dever de diligência para que sejam cumpridos os requisitos exigidos na legislação para a identificação, e mesmo o reconhecimento do usuário.

O desenvolvimento de medidas preventivas contra as operações que constituem lavagem de capitais supõe a criação de estruturas e a adoção de procedimentos eficazes. Os registros públicos vêm a ser um aliado excepcional para a efetividade de um sistema baseado e inspirado na prevenção.

3. A importância adquirida pelos bens imóveis na lavagem de capitais reforça o papel do registro como instrumento controlador e informador desse tipo de operações, proporcionando, com isso, prevenção e luta contra a lavagem de capitais e demais atividades relacionadas com a delinquência econômica.

Os registros jurídicos, societários, mobiliários e imobiliários constituem um instrumento de especial relevância e utilidade para o adequado controle das operações de lavagem, por isso parece conveniente dotá-los de um regime legal que, ao mesmo tempo em que regule suas obrigações com respeito à unidade de inteligência financeira nacional – ou órgão equivalente –, garanta sua atuação eficaz nas operações antilavagem.

4. Seria conveniente que os respectivos Estados contribuíssem para modernizar e interconectar os registros de seus países, trasladando todos seus dados para um suporte magnético com a finalidade, entre outras, de unificá-los e facilitar, o máximo possível, a busca desse tipo de informação pelas autoridades especializadas nessa matéria.

Essas informações deverão ser fornecidas e não serão estendidas a dados especialmente sensíveis como os de caráter pessoal naqueles países nos quais estejam especialmente tutelados esses direitos.

Para realizar o mencionado no primeiro parágrafo, aconselha-se dotar os registros de auto-gestão e autono-

mia financeira, a fim de melhorar a eficiência do serviço público. Igualmente, deve-se verificar que não existam desequilíbrios entre os operadores jurídicos intervenientes na proteção do tráfico jurídico.

5. À medida que essa transparência informativa se desenvolva – seja graças à publicidade oficial nos registos centrais de fácil acesso telemático, ou mesmo mediante autopublicidade (uma web própria sob um controle que assegure sua fiabilidade) –, os registradores poderão cumprir com mais agilidade a normativa antilavagem.

6. É aconselhável que os colégios ou associações de registradores capacitem seus membros, indicando, de forma clara e precisa, como devem proceder perante esse tipo de operações e os supostos indiciários de lavagem. Da mesma forma, será promovida a criação de organismos auto-reguladores que protejam o adequado cumprimento da normativa por todos e cada um dos mencionados funcionários, reforçando seu regime disciplinar, se for preciso.

7. Seria importante que o registrador pudesse comprovar, de acordo com o solicitado pelo princípio de legalidade, que se identifiquem na escritura os meios de pagamento empregados pelas partes, se o valor foi recebido anteriormente ou no ato da outorga da escritura, se a quantia foi efetuada em dinheiro, cheque bancário (nominal ou ao portador), ou por meio de outro instrumento de transferência ou transferência bancária, devendo incorporar a declaração prévia dos meios de pagamento realizada pelos comparecentes nos termos estabelecidos na legislação.

8. É necessário impulsionar a introdução de novos mecanismos de valorização a fim de evitar que os valores declarados na transmissão de imóveis sejam inferiores aos reais.

Trata-se de ampliar os meios a partir dos quais a Administração possa utilizá-los para realizar a comprovação de valores, especialmente quando se trata de valores declarados pelos contribuintes nas transações de imóveis de qualquer tipo.

9. Colaborar na desconsideração da personalidade jurídica (levantamento do véu) da pessoa jurídica, facilitando aos juízes a possibilidade de penetrar no *substratum* pessoal das entidades ou sociedades que, amparadas em ficção ou forma legal, possam prejudicar interesses públicos ou privados, ou utilizarem caminho de fraude mediante a possibilidade de flexibilizar o princípio do trato sucessivo.

Admitir que nos procedimentos criminais possa ser tomado um auto de embargo preventivo ou de proibição de dispor dos bens como medida cautelar se, a critério do juiz, existirem indícios racionais de que o verdadeiro titular deles é o imputado, fazendo-o constar no mandamento. Igualmente será promovido o estabelecimento de um mecanismo de comprovação das atividades principais fora do país como pressuposto para o registro de sociedades constituídas no exterior e para a manutenção da condição de sociedade estrangeira registrada.

Recomenda-se também a criação de um registro de atos isolados de sociedades estrangeiras que esteja coordenado com o registro imobiliário.

10. A corrupção e a lavagem de capitais ou lavagem de ativos contribuem decisivamente para o empobrecimento dos países e aumentam as desigualdades sociais. Suas operações estão baseadas em capital de procedência ilícita que, em busca do ocultismo e da informalidade, beneficia uns poucos, porém, prejudica a comunidade, até mesmo à custa da dignidade humana.

Um registro profissionalmente organizado, com registradores independentes e baseado em princípios registrares bem configurados contribui para evitar que esse tipo de capital entre na formalidade *sem ser visto* e goze da proteção própria dos circuitos financeiros legais.

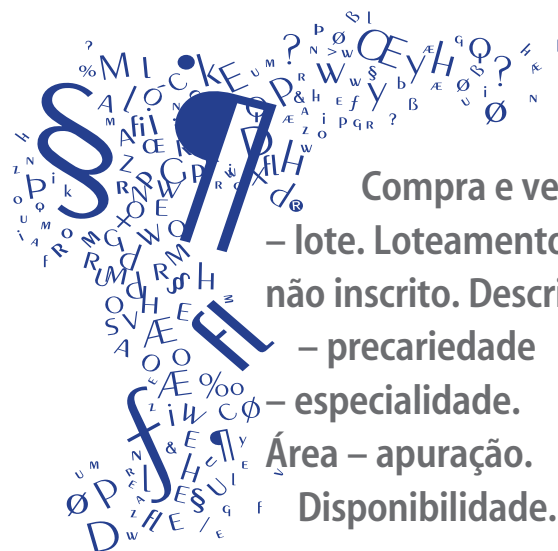
Cartagena de Índias, aos 18 de maio de 2007.

www.trib.org.br/cartagena.asp

El Registro de La Propiedad en la Lucha contra el blanqueo de dinero y criminalidad organizada – La experiencia brasileña
Marcelo Augusto Santana de Melo

Jurisprudência registral, notarial e imobiliária de São Paulo: acórdãos do Conselho Superior de Magistratura

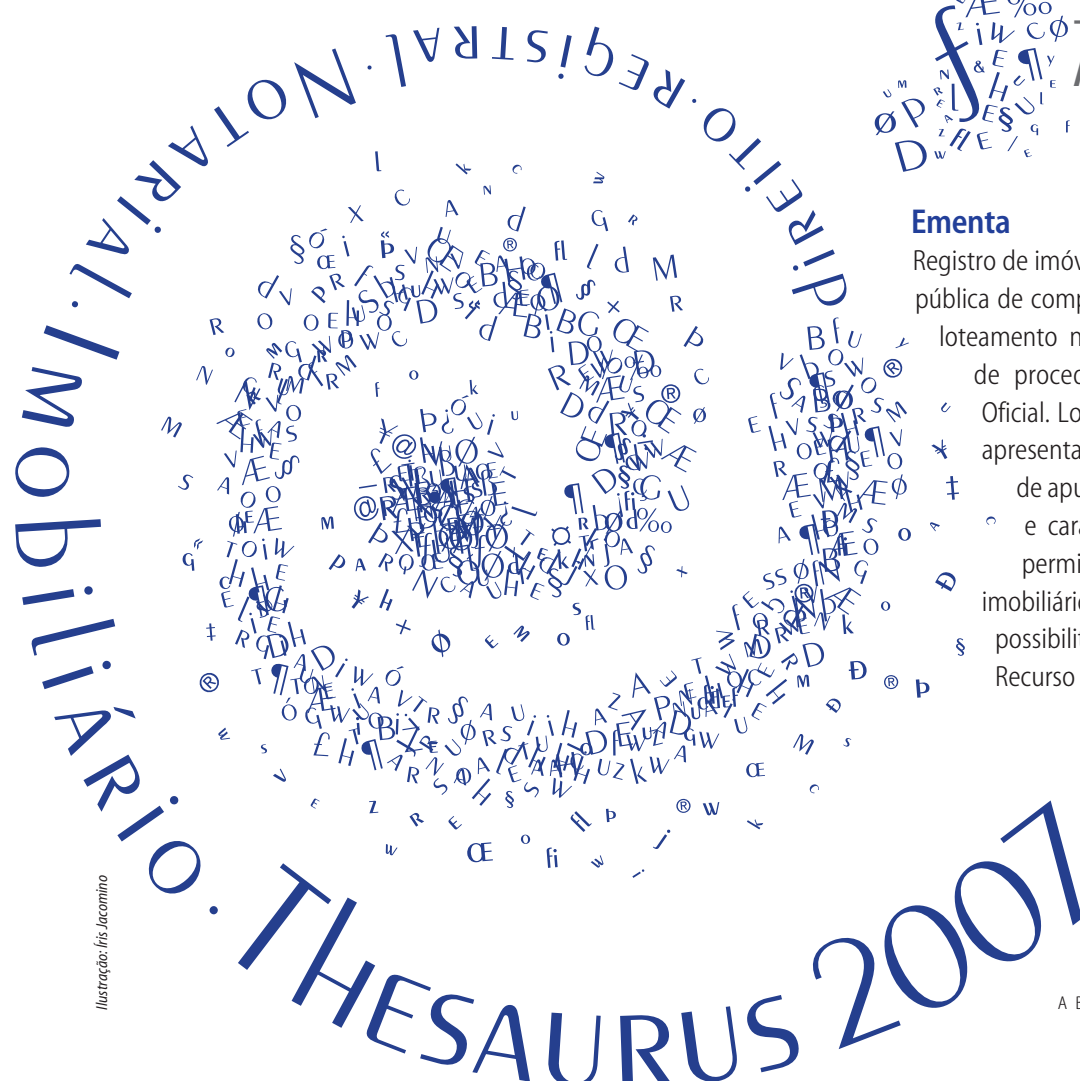
As íntegras das decisões do CSMSP estão no *site* do IRIB, na seção Jurisprudência



Compra e venda
 – lote. Loteamento
 não inscrito. Descrição
 – precariedade
 – especialidade.
 Área – apuração.
 Disponibilidade.

Ementa

Registro de imóveis. Recusa de registro de escritura pública de compra e venda de lotes que integram loteamento não inscrito, mantida na sentença de procedência da dúvida suscitada pelo Oficial. Lotes destacados da área maior, que apresentam descrição precária. Necessidade de apuração da área e devida delimitação e caracterização dos lotes, de modo a permitir o ingresso seguro no registro imobiliário, evitar sobreposição de área e possibilitar o controle da disponibilidade. Recurso não provido.



Íntegra

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 651-6/2, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante Jorge Marcelino Falcão e apelado o 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores Celso Luiz Limongi, Presidente do Tribunal de Justiça e Caio Eduardo Canguçu de Almeida, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2007.

(a) *Gilberto Passos de Freitas*

Corregedor-geral da Justiça e relator

Voto

Registro de imóveis. Recusa de registro de escritura pública de compra e venda de lotes que integram loteamento não inscrito, mantida na sentença de procedência da dúvida suscitada pelo Oficial. Lotes destacados da área maior, que apresentam descrição precária. Necessidade de apuração da área e devida delimitação e caracterização dos lotes, de modo a permitir o ingresso seguro no registro imobiliário, evitar sobreposição de área e possibilitar o controle da disponibilidade. Recurso não provido.

1. Tratam os autos de dúvida suscitada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, por ter recusado o registro de duas escrituras de compra e venda, referentes aos imóveis com origem nas transcrições números 2267 e 6653 do 3º Registro de Imóveis da Capital e transcrição número 22427 do 12º Registro de Imóveis da Capital, e que correspondem aos lotes números 9 e 10 da quadra "E" do loteamento denominado "Vila Harmonia".

O motivo da recusa, mantida pela sentença recorrida, foi o fato de não constar destes registros imobiliários e

do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, cuja competência compreendeu o período de 2 de março de 1956 até 31 de dezembro de 1976, nenhum registro referente à regularização do loteamento, cuja área apresenta descrição precária e exige prévia apuração, nos termos do item 152 do Capítulo XX das NSCGJ, para permitir a segura identificação dos imóveis destacados da área maior e o seguro controle da disponibilidade registrária. O recorrente sustenta que o loteamento foi aprovado pela Municipalidade antes do advento da Lei 6.766/79 e que esta não pode retroagir para atingir situação juridicamente consolidada, além de a maioria dos lotes ter ingressado no mesmo registro de imóveis.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

2. A recusa do registrador deve ser mantida.

Trata-se de loteamento antigo, aprovado pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, no ano de 1949.

Da análise das certidões do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, competente até o final do ano de 1976 em relação à área loteada, constata-se que o loteador vendeu vários lotes, a partir do ano de 1957, e, no decorrer do tempo, algumas escrituras ingressaram no registro imobiliário, a última delas em 22 de janeiro de 1976.

Na época, vigia o Decreto-lei 58/37, pelo qual se exigia a inscrição do loteamento somente nas hipóteses de venda dos lotes a prestação, portanto, nas hipóteses de venda à vista, não era necessário inscrever o loteamento.

O teor da certidão do 1º Oficial do Registro de Imóveis de Guarulhos (fls.53/58) indica que provavelmente os lotes vendidos foram pagos à vista e os títulos ingressaram no registro imobiliário, mesmo com descrição precária e com os elementos imprecisos que alguns contêm, como, por exemplo, "...com 361,40 m² mais ou menos", porque na época a exigência da inscrição do loteamento estava relacionada com a proteção necessária aos adquirentes dos lotes.

Todavia, a partir da vigência da Lei nº 6766/79, a inscrição do loteamento passou a ser obrigatória, nos termos do artigo 18, com o fim de tutelar os aspectos urbanísticos e facilitar o controle registrário e o respeito aos seus princípios, especialmente o controle da disponibilidade e o da

especialidade. Assim, os mencionados lotes vendidos que ingressaram no registro sob a égide do Decreto-Lei 58/37, não ingressariam se o título aquisitivo tivesse sido apresentado na vigência da lei do parcelamento do solo, a exemplo do ora apresentado.

Com efeito, os recorrentes adquiriram dois lotes de Belmiro Alves de Souza, no mês de junho de 2005. Este, um mês antes, os adquiriu do titular do domínio da área maior loteada, conforme demonstram as escrituras públicas apresentadas.

Trata-se, portanto, de lotes diversos daqueles que ingressaram no registro na vigência do mencionado Decreto-lei 58/37.

É inviável o registro do título aquisitivo destes lotes, porque é necessário apurar o remanescente, de modo a permitir a segura identificação e o controle da disponibilidade registrária, conforme exige a legislação vigente e que deve ser considerada no momento em que título é apresentado.

Este Colendo Conselho Superior da Magistratura, na Apelação Cível nº 188-6/9, da Comarca de Barueri, ao analisar questão referente à pretensão de registro de título cujo lote foi destacado de área transcrita, assim decidiu:

“Cuida-se de porção de terreno que se pretende extrair de área maior transcrita perante o 11º Oficial do Registro de Imóveis da Capital, mas cumpre ter em mente que este, na certidão que expediu, consignou “que o imóvel da transcrição nº 20.229, relatada no início da presente certidão, não foi objeto de loteamento ou desmembramento registrado (ou regularizado) neste cartório”(fls.76 verso).

Aplica-se, pois, o escólio de Narciso Orlandi Neto: “As regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior. É preciso que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro.

Quando se tratar, por exemplo, de alienação de parte de um imóvel, necessário será que a descrição da parte permita localizá-la no todo e, ao mesmo tempo, contenha todos os elementos necessários à abertura da matrícula (conf. Jorge de Seabra Magalhães, op. cit., p.63).” (Retificação do Registro de Imóveis, Ed.Oliveira Mendes, São Paulo, 1997, p.68).

Em que pese a alegação de que o parcelamento é antigo, anterior à Lei nº 6.766/79 e realizado na vigência do Decreto-lei nº 58/37, cumpre ter em mente que, no âmbito do Registro Imobiliário propriamente dito, não se encontram dados suficientes para individualizar o “lote” em testilha, bem como o remanescente da área total primitiva. Do ponto de vista tabular, não modificam a situação a existência de certidões expedidas pela Prefeitura Municipal de Jandira (fls.101/102), referentes ao cadastramento de tal terreno, nem a juntada de plantas pela recorrente (fls.103/105). São documentos que poderão subsidiar pedido futuro, voltado à retificação ou regularização registrária, mas que não têm o condão, por estranhos ao fólio real, de viabilizar o pronto registro pretendido.

Nesta esteira, já decidiu este Conselho, ao apreciar a Apelação Cível nº 35.016-0/4, que “não há como registrar parcela destacada de área maior, quando não for possível controlar, com eficiência, a partir de elementos tabulares, a disponibilidade da área destacada e da remanescente”. Grifei Oportuna, pois, a observação do Oficial suscitante, no sentido de que, à margem da transcrição original, foram efetuadas as averbações de abertura das Ruas Jandira, Fernando Pessoa, Sorocabana, São José, Piratininga e Progresso, mas sem a perfeita delimitação, verificando-se, ainda, além disso, que a área maior transcrita sofreu diversos destaques, “o que impossibilita o controle da disponibilidade quantitativa e da especialidade” (fls. 04).

Ou seja, os elementos presentes no álbum real, que são os que efetivamente importam para a finalidade colimada, não propiciam a certeza e a segurança indispensáveis para que possa ser levado a efeito o registro do título apresentado. Como elucidado no julgamento da Apelação Cível nº 62.498-0/5, da Comarca de Guarulhos, independentemente da discussão sobre a necessidade de registro do loteamento realizado sob a égide do Decreto-lei nº 58/37, não se admite que o lote seja registrado sem a adequada especificação geográfica:

“Registro de Imóveis. Venda e compra de parte certa de imóvel. Desmembramentos anteriores. Necessidade de prévia retificação do registro para apuração do remanescente. Registro do título contratual, recusado por tal motivo.”

Contém o V. Acórdão trecho esclarecedor:

“A precariedade da descrição de tais lotes não permite sua localização com exatidão no terreno, impossibilitando o registrador de controlar com eficiência, a partir dos elementos constantes dos assentamentos registrários, a disponibilidade da área sob os aspectos quantitativo e geodésico, ou seja, a localização exata de tais lotes e daquele mencionado na escritura pública apresentada a registro na gleba maior, o que inviabiliza, sem prévia retificação dos assentamentos registrários para apurar as áreas ocupadas pelos lotes referidos nas mencionadas transcrições e a remanescente, o registro do título contratual”.

Este mesmo julgado menciona outros no mesmo sentido:

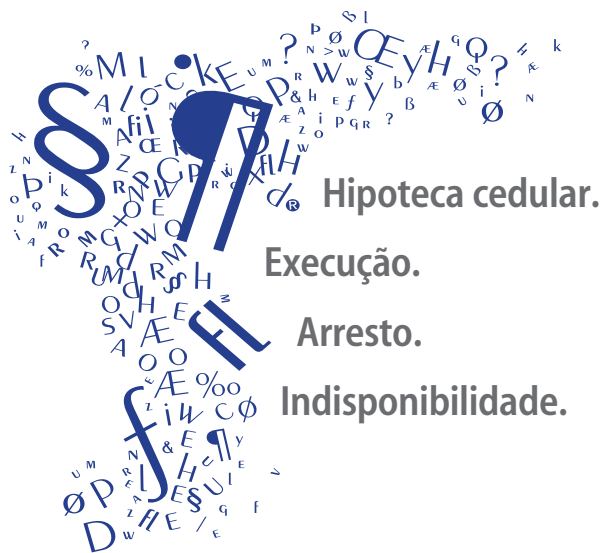
Apelações Cíveis números 74.831-0/9, da Comarca da Capital e 91.612-0/4, da Comarca de Guarulhos. O entendimento perfilhado no julgado acima transcrito bem se aplica ao caso em tela e autoriza concluir que o registro do título é inviável.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

(a) *Gilberto Passos de Freitas*

Corregedor-geral da Justiça e relator

(D.O.E. de 20/4/2007)



Ementa

Registro de Imóveis. Procedimento de Dúvida. Imóvel gravado com hipoteca cedular devidamente inscrita. Arresto

realizado em ação de execução. Exequente que pretende o registro do respectivo título. Inadmissibilidade. Inteligência do artigo 57 do DL nº 413/69, do artigo 5º da Lei nº 6.840/80 e do artigo 69 do DL nº 167/67. Pertinência da recusa formulada pelo registrador. Dúvida procedente. Recurso improvido.

Íntegra

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 663-6/7, da Comarca de Itu, em que é apelante Facicamp Treinamento e Informática Ltda. e apelado o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores Celso Luiz Limongi, Presidente do Tribunal de Justiça e Caio Eduardo Canguçu de Almeida, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2007.

(a) *Gilberto Passos de Freitas*

Corregedor-geral da Justiça e relator

Voto

Registro de Imóveis. Procedimento de Dúvida. Imóvel gravado com hipoteca cedular devidamente inscrita. Arresto realizado em ação de execução. Exequente que pretende o registro do respectivo título. Inadmissibilidade. Inteligência do artigo 57 do DL nº 413/69, do artigo 5º da Lei nº 6.840/80 e do artigo 69 do DL nº 167/67. Pertinência da recusa formulada pelo registrador. Dúvida procedente. Recurso improvido.

1. Cuida-se de recurso interposto contra sentença proferida (fls. 51/52) pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Itu, que, apreciando dúvida suscitada, obistou o ingresso no fólio real de Certidão de Arresto oriunda da Ação de Execução nº 3364/04, em trâmite perante a 8ª Vara Cível da

Comarca de Campinas, referente ao imóvel rural denominado Sítio Alto da Boa Vista, matriculado sob nº 9.775. Assim se decidiu em razão de estar o imóvel gravado com hipoteca censual devidamente inscrita, a inviabilizar a pretensão do recorrente de ingressar com seu título no fôlio, ficando a dúvida julgada procedente, para obstar o registro. Houve apelação a fls. 58/60, na qual o recorrente se insurge contra o decidido, citando jurisprudência e trazendo certidões de outras unidades que da forma almejada estariam procedendo. Entende viável, pois, o registro do título. A d. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso, nos termos da legislação em vigor (fls. 73/77).

É o relatório.

2. Conforme exposto na substanciosa manifestação da Procuradoria de Justiça, a r. decisão não comporta reforma.

Analisando os elementos constantes dos autos, não há mesmo como se realizar o registro.

Trata-se de imóvel gravado com hipoteca censual registrada, o que se verifica no R.10 da Matrícula nº 9.775 (fls. 10/12- vº), embora devesse estar ela averbada, nos termos do artigo 167, inciso II, item 7, da LRP.

De qualquer modo, incide o óbice previsto no artigo 57 do DL nº 413/69, no artigo 5º da Lei nº 6.840/80 e no artigo 69 do DL nº 167/67.

Na Apelação Cível nº 37.908-0/0, de Duartina, relatada pelo ilustre Desembargador Márcio Martins Bonilha, assim se posicionou este Conselho Superior da Magistratura sobre a questão:

Tal predicado, conferido aos bens vinculados às cédulas rural, comercial e industrial, já foi reconhecido pelo Pretório Excelso (RE n.º 84.528-PR, 2ª Turma, rel. Min. Cordeiro Guerra, j. 17.8.76, RDI 7/85; RE n.º 107.790-SP, 2ª Turma, rel. Min. Francisco Rezek, j. 30.5.86, RTJ 119/819) e, na atualidade, de acordo com os derradeiros julgamentos do Egrégio Superior Tribunal de Justiça (RESP n.º 3.227, rel. Min. Athon Gusmão, j. 22.4.91; RESP n.º 13.703-SP, rel. Min. Antonio de Pádua Ribeiro, j. 20.9.93; RESP n.º 36.080-MG, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 17.8.94, pe.) e sua abrangência só vem conhecendo exceção diante de créditos fiscais.

Entendimento similar foi compartilhado pelo mesmo

órgão no julgamento da Apelação Cível nº 3.708-0, da Comarca de Adamantina, tendo como relator o Desembargador Marcos Nogueira Garcez:

O legislador optou – bem ou mal – por dotar os órgãos financiadores da economia rural e industrial não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro.

Ainda este Egrégio Conselho, nos autos da Apelação Cível nº 000.160.6/1-00, assim se expressou:

A manutenção de leis especiais que tratam da hipoteca, na realidade, está prevista no artigo 1.486 do Código Civil de 2002 que assim estabelece: “Podem o credor e o devedor, no ato constitutivo da hipoteca, autorizar a emissão da correspondente cédula hipotecária, na forma e para os fins previstos em lei especial”.

A par disto, repito, o Código Civil de 2002 não regulamentou inteiramente as hipotecas constituídas por meio de cédulas de crédito rural, industrial, comercial e à exportação, e somente se referiu às cédulas hipotecárias mediante remissão a leis especiais que regem esta matéria.

Permanecem vigentes, deste modo, as leis especiais (...).

O artigo 59 do Decreto-lei nº 167/67 estabelece que os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituídos por cédula de crédito rural não podem ser vendidos sem prévia anuência do credor, por escrito.

E, por disposição contida no artigo 1.420 do Código Civil de 2002, as pessoas que não podem alienar também não podem empenhar, hipotecar ou dar em anticrese, assim como não podem ser dados em penhor, anticrese e hipoteca os bens que não podem ser alienados.

Ao assim dispor criou o legislador garantia exclusiva em favor dos órgãos financiadores da economia rural, o que fez por meio de norma cogente, contida em lei especial que não foi revogada pelo Código Civil de 2002.

Esta espécie de indisponibilidade relativa, também instituída por outras leis em favor dos detentores de hipotecas vinculadas à cédula de crédito à exportação (artigo 3º da Lei nº 6.313/75), cédula de crédito comercial (artigo 5º da Lei nº 6.840/80) e cédula de crédito industrial (artigo 51 do Decreto-lei nº 413/69), não conflita com as normas gerais estatuídas para a hipoteca no Código Civil de 2002, assim como não conflitava com as normas da

mesma natureza contidas no Código Civil de 1916.

Certo é que se aplicam subsidiariamente à hipoteca cedular, “ex vi” do art. 26 do Decreto-lei nº 413, de 09 de janeiro de 1969, os princípios da legislação ordinária sobre hipoteca, relevando salientar que sua extinção, qualquer que seja sua causa, só produz, em relação a terceiros, efeitos depois de averbada na tábua registral, conforme os artigos 1.500 do Código Civil e 252 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a seguir transcritos:

Art. 1.500. Extingue-se ainda a hipoteca com a averbação, no Registro de Imóveis, do cancelamento do registro, à vista da respectiva prova.

Artigo 252. O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido. Neste sentido, o julgado do E. Conselho Superior da Magistratura prolatado na Apelação Cível nº 60.281.0/0-00, da Comarca de Presidente Prudente:

Registro de Imóveis - Pretensão de cancelamento do registro de hipoteca cedular em decorrência dos subseqüentes registros de penhora e arrematação determinadas em reclamação trabalhista - Inadmissibilidade, em face da indisponibilidade relativa incidente sobre bem vinculado por hipoteca de cédula de crédito comercial (Lei nº 6.840/80) - Recurso provido.

Do mesmo colegiado, se extraiu os julgados proferidos nos autos da Apelação Cível nº 66.564.0/6-00, *in verbis*:

Embora o Código de Processo Civil seja posterior à referida lei, não a revogou, seja porque é lei especial, seja porque seus arts. 649 e 650 traçam normas gerais de impenhorabilidade. E a jurisprudência tem prestigiado o entendimento no sentido de estar em vigência o decr.-lei nº 167/67 (v.g., RTJ 90/1.503; RDI 8/96, 10/98 e 16/46).

Como já ficou decidido em acórdão proferido na Ap. Cív. nº 48.790-0/5, da Comarca de Jaboaticabal, j. 18.9.98, Rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição:

“Pois bem, o registro, tal como almejado, ofende ao disposto nos arts. 69 do decr.-lei nº 167/67 e 57 do decr.-lei nº 413/69, na medida em que os bens objetos de penhor ou hipoteca cedulares não sejam penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou terceiro, como forma de resguardar, pela criação de

uma exclusividade, os direitos de crédito decorrentes do financiamento”.

Em hipótese semelhante, este C. Conselho Superior da Magistratura também já decidiu:

“Cuida-se de lei especial, não revogada, portanto, pelo Código de Processo Civil, com o qual se harmoniza.

O art. 648 do Código de Processo Civil dispõe que não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis.

Dentre tais bens, por expressa disposição legal, estão aquelas já gravadas por hipoteca ou penhor cedular e industrial.

A questão, ao contrário do que constou da sentença, não é de mera preferência ou seqüela da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro.

Incorreto, por conseqüência, o afastamento do óbice levantado pelo registrador, para permitir o acesso ao registro de mandado de penhora tendo por objeto imóvel gravado por hipoteca cedular’ (Ap. Cív. nº 33.110-0/9, da Comarca de Limeira, Rel. Des. Márcio Martins Bonilha).

Subsiste, portanto, obstáculo intransponível ao registro pretendido, consistente no óbice levantado pelo oficial registrador, ficando prestigiada, por via de conseqüência, a r. decisão de primeiro grau, que por isso merece ser mantida.”

No mesmo sentido a Ap. Cív. nº 50.253.0/5, j. 5.11.98, também Rel. o Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição. Por derradeiro, cabe destacar que jurisprudência colacionada pelo recorrente é aqui inaplicável, pois se refere à hipoteca comum e não à cedular, que é dotada de legislação específica.

Por outro lado, as certidões expedidas por outras unidades em nada aproveitam o recorrente, pois uma conduta indevida, ainda que reiteradamente praticada, não se torna, em razão de tal fato, correta.

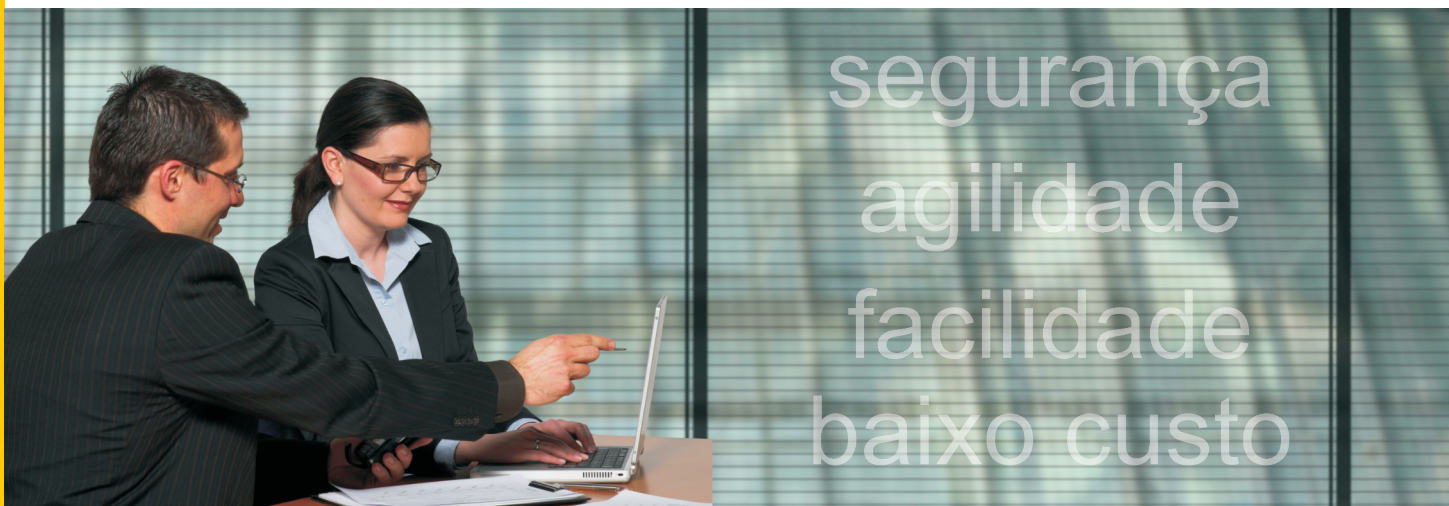
Há, portanto, pertinência na recusa formulada pelo registrador.

Ante o exposto, é negado provimento ao recurso interposto, ficando mantida a r. sentença de primeiro grau que acolheu a dúvida e considerou inviável o registro.

(a) *Gilberto Passos de Freitas*

Corregedor-geral da Justiça e relator
(D.O.E. de 20/4/2007)

ESCRIBA
Register®
Light



segurança
agilidade
facilidade
baixo custo

O sistema perfeito para registros de imóveis de pequeno e médio porte.



INFORMATIZAÇÃO NOTARIAL E REGISTRAL

Curitiba - PR

Av. Sen. Salgado Filho, 2464

81510-001

Tel.: (41) 3217-6161

Fax: (41) 3296-6640

Tel.: (41) 2106-1212

www.escriba.com.br

São Paulo - SP

Av. Paulista, 2073 - Sala 905

Edifício Horsa I - 01311-940

Tel.: (11) 3179-0057

Fax: (11) 3179-0058

Galeria do irib



Ilustração: Marcos Yamagishi

Rua do Curvelo, bairro de Santa Teresa, Rio de Janeiro

Santa Teresa é um bairro da região central do Rio de Janeiro, conhecido por suas construções históricas e pelo bonde que circula, desde 1872, por trilhas perfeitamente conservadas. Uma das principais atrações turísticas do Rio, sua valorização imobiliária deve-se à revitalização da região central da cidade.

O bairro de Santa Teresa nasceu no século XVIII, nos arredores de um convento no Morro do Desterro. Está localizado numa colina no coração da cidade e mantém aspectos preservados do Rio Antigo, como os casarões inspirados na arquitetura francesa da época.