

Boletim do

irib

em revista

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

MARÇO DE 2002 - Nº 298



Sistema Público de Registro de Terras:
histórico da atuação do IRIB na regulamentação da Lei 10.267/01.

Diretoria Executiva

Presidente: Sérgio Jacomino-SP
Vice-Presidente: Helvécio Duia Castello-ES
Secretário-Geral: João Baptista Galhardo-SP
1ª Secretária: Gilma Teixeira Machado-MG
2ª Secretária: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES
Tesoureiro Geral: José Simão-SP
1ª Tesoureira: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP
2ª Tesoureira: Manoel Carlos de Oliveira-SP
Diretor Social e de Eventos: Ricardo Basto da Costa Coelho-PR
Diretor de Publicidade e Divulgação: Flauzilino Araújo dos Santos-SP
Diretor de Assistência aos Associados: Jordan Fabrício Martins-SC
Diretor Legislativo: Meirimar Barbosa Júnior

Conselho Deliberativo

Sérgio Toledo de Albuquerque-AL; Nino Jesus Aranha Nunes-AP;
Stanley Queiroz Fortes-AM; Neusa Maria Arize Passos-BA; Ana Tereza
Araújo Mello Fiúza-CE; Itamar Sebastião Barreto-DF; Helvécio Duia
Castello-ES; Nilzon Periquito de Lima-GO; Jurandy de Castro Leite-MA;
Nizete Asvolinsque-MT; Renato Costa Alves-MS; Francisco José Rezende
dos Santos-MG; Cleomar Carneiro de Moura-PA; Fernando Meira
Trigueiro-PB; José Augusto Alves Pinto-PR; Guido Gayoso Castelo
Branco Barbosa-PI; Miriam de Holanda Vasconcellos-PE; Eduardo
Pacheco Ribeiro de Souza-RJ; Carlos Alberto da Silva Dantas-RN; João
Pedro Lamana Paiva-RS; Bernadete Lorena de Oliveira-RO; Gleci Palma
Ribeiro Melo-SC; Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE; Lincoln
Bueno Alves-SP; Marlene Fernandes Costa-TO.

Conselho Fiscal - Ítalo Conti Júnior-PR; Pedro Jorge Guimarães
Almeida-AL; Rosa Maria Veloso de Castro-MG; Rubens Pimentel Filho-ES;
Virgínio Pinzan-SP.

Suplentes do Conselho Fiscal: Clenon de Barros Loyola Filho-GO;
José Milton Tarallo-SP; Wolfgang Jorge Coelho-MG.

Conselho de Ética: Ademair Fioranelli-SP; Dimas Souto Pedrosa-PE;
Elvino Silva Filho-SP.

Suplentes do Conselho de Ética:

Ercília Maria Moraes Soares-TO; Inah Alvares da Silva Campos-MG;
Mauro Souza Lima-PE.

Sede: Av. Paulista, 2073 - Horsa I - 12º andar - conj. 1201/1202 - CEP
01311-300 - São Paulo - SP - Telefone/Fax: (0xx11) 289-3340 / 3599-3321.

Secretaria do Irib: irib@terra.com.br **Homepage:** www.irib.org.br.

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

Presidente

Sérgio Jacomino

Consultoria Jurídica

Gilberto Valente da Silva
gilbertovalente@uol.com.br

Diretor de Publicidade e Divulgação

Flauzilino Araújo dos Santos
oficial@primeirosp.com.br

Editor

Sérgio Jacomino
jacomino@registrar.com.br

Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

Design Gráfico

Carlos Augusto Sholl

Editoração Eletrônica

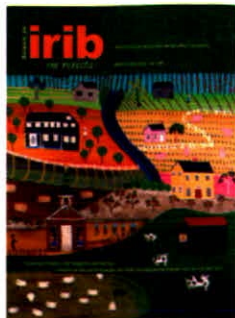
Digimídia

Fotos

Carlos Petelinkar
kpetelink@uol.com.br

Impressão e Acabamento

Corprint



Especial

06 Atuação do Irib leva à suspensão da portaria
do Ministério do Desenvolvimento Agrário.

Opinião

Jürgen Philips

16 Grilagem de títulos na Idade Média:
pesquisador descobre títulos falsos dos
reis merovíngios.

Opinião

Otávio Mendonça

18 Fisco, notários e registradores I.

Opinião

Helenilson Cunha Pontes

20 Fisco, notários e registradores II.

Opinião

Pedro Antonio de Rezende

22 Transparência, opacidade e equilíbrio.

Jurisprudência Selecionada

23 Decisões das Corregedorias e Tribunais
Estaduais.

Registro Jurídico

29 Veja as últimas notícias do STF e STJ.

Tribunais Superiores

32 Decisões sobre o Registro de Imóveis
selecionadas do Diário da Justiça da União.

Irib Responde

Gilberto Valente da Silva

50 Consultas técnicas sobre prática registral.



IRIB 2002: em busca da participação Integrativa

Proposta do decreto regulamentador da Lei 10.267/01 é resultado de um trabalho que buscou o consenso de todos os envolvidos.

Como afirmei em entrevista divulgada na edição de janeiro desta revista, sempre acreditei na necessidade de transparência nas questões do Instituto, na ampla divulgação dos assuntos de interesse dos registradores brasileiros para que todos possam opinar sobre questões diretamente ligadas às suas atividades profissionais. Tenho a firme convicção de que a transparência e a ampla publicidade produzem um efeito integrativo e de incremento da responsabilidade social.

Neste início de gestão vários assuntos já foram objeto de consulta a associados, diretores, conselheiros e assessoria jurídica do Instituto, como todos podem comprovar nas edições diárias do Boletim Eletrônico, o veículo que nos permite interagir com nossos colegas em tempo real. Todos os envolvidos são rigorosamente informados de cada passo desta administração. Debates e audiências públicas são instaurados a cada momento e sempre que os temas demandam a participação direta dos principais interessados – os registradores – por influir nos destinos da própria instituição registral. Novos comunicados são divulgados a cada novidade surgida, dando conta do encaminhamento dos assuntos analisados. Depois, o resultado dessas discussões democráticas é documentado pelo *Boletim do Irib em Revista*.

Exemplo completo do tratamento das informações que importam verdadeiramente aos nossos associados está aqui mesmo, nesta edição. Conheça, a partir da página 6, a história da participação do Irib no Grupo de Trabalho (GT) criado para apresentar proposta de regulamentação da Lei 10.267/2001 e a atuação do Instituto, passo a passo, desde o momento em que o presidente Fernando Henrique Cardoso sancionou a Lei que instituiu o Sistema Público de Registro de Terras, em agosto/2001. O trabalho dos registradores e dos maiores especialistas em matéria de cadastro imobiliário no Brasil, das Universidades de Santa Catarina e Pernambuco (Prof. Drs. Jürgen Philips e Andrea Carneiro), que representaram o Instituto no GT, foi essencial para o levantamento dos problemas que culminaram no cancelamento da Portaria MDA 21/2002, desobrigando os Registros de Imóveis do envio de informações ao Incra até o regulamento da referida lei.

Todas as etapas de discussão da minuta do decreto regulamentador foram exaustivamente divulgadas no Boletim Eletrônico Irib-Anoreg-SP e nos comunicados internos à diretoria. Todos os envolvidos – Notários, Registradores, Diretores, Conselheiros e Assessoria Jurídica do Irib – foram reiteradamente convidados a apresentar sugestões a cada novo desdobramento do processo. Cada

sugestão, cada artigo, cada contribuição individual ou de categoria profissional foi publicada. Assim, o resultado final do decreto regulamentador acabou redundando em trabalho de consenso que envolveu todos os interessados (Inkra/Universidades/Irib/Anoreg-BR) seja pela contribuição individual oferecida, seja pela concordância tácita de todos aqueles que não se manifestaram.

Lembramos alguns dos momentos mais importantes em que o debate foi aberto a todos os interessados:

1. Reiteração de convite dirigido ao Irib pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário para participação do Grupo de Trabalho constituído especialmente para implementar o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, criado pela Lei 10.267/2001. Pedido de oferecimento de sugestões para serem encaminhadas aos membros do GT (*Boletim Eletrônico Irib-Anoreg-SP* - BE 385, 16/10/2001).

2. Comunicado sobre a reunião GT-Inkra para apreciar e debater as propostas de regulamentação da Lei 10.267. Representando o Irib, o registrador Henrique Rogério Dal Molin oferece sugestões e aponta incongruências no projeto do decreto regulamentador. Divulgação do endereço eletrônico da página especialmente criada pelo Inkra na Internet para receber sugestões e informar sobre o desenvolvimento das reuniões do GT. Abertura também para recebimento de sugestões ao GT pelo e-mail do Irib (BE 396, 7/11/2001).

3. Comunicado sobre reunião da Diretoria do Instituto com o representante da Anoreg-BR sobre a delicada questão da regulamentação da Lei 10.257/2001. Publicação de minuta em que as sugestões do Irib não são apreciadas. Conclamação dos colegas de todo o Brasil para ficarem atentos às repercussões de um Decreto regulamentador redigido sem rigor técnico e sem envolver os operadores do direito que atuam com a questão agrária. Pedido de sugestões à Diretoria (BE 418, 21/12/2001).

4. Depois da convocação dos registradores brasileiros para a oferta de sugestões ao aperfeiçoamento do anteprojeto do decreto regulamentador (BE 418), novos pontos são indicados para a reflexão dos colegas e estímulo ao debate de matéria de tão grandes e importantes reflexos na atividade registral. Pedido de leitura atenta do anteprojeto e envio de críticas, sugestões, adendos e considerações, com a informação de que as contribuições recebidas seriam remetidas às autoridades responsáveis do Inkra (BE 420, 3/1/2002).

5. Comunicação de que o assessor jurídico do Irib Dr. Gilberto Valente da Silva examina o texto da Portaria publicada no dia 13/2/2002 pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, dispondo sobre procedimento provisório para o intercâmbio de informações entre o Inkra e os Serviços Notariais e Registrais, previsto na Lei 10.267/2001. Publicação dessa Portaria para conhecimento de todos os registradores (BE 438, 15/2/2002).

6. Comunicação do Inkra, relatando a aceitação da proposta do Irib de suspensão da Portaria MDA 21/2002 e agendando reunião do Grupo de Trabalho para discussão e aprovação da redação final da minuta do decreto regulamentador da Lei 10.267/2001 para encaminhamento ao Presidente da República. Pedido de envio de sugestões para o e-mail do presidente do Irib (BE 453, 8/3/2002).

7. Irib recebe do Inkra a minuta consolidada do decreto regulamentador da Lei 10.267/2001. Registradores são convidados a analisar detidamente a proposta, pois o decreto representará mudanças profundas em suas atividades (BE 455, 13/3/2002).

18º Encontro Regional e

XXIX Encontro Nacional em Natal-RN

Após avaliação dos eventos agendados, organizados ou patrocinados pelas entidades representativas dos notários e registradores brasileiros, e depois de ponderar o momento atual por que passam os colegas, com generalizada diminuição de renda e remuneração, a Diretoria do Irib deliberou concentrar os encontros regional e nacional do Irib.

O 18º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis e XXIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil serão realizados, conjuntamente, na cidade de Natal-RN, de 12 a 14 de junho próximo.

O Irib realizará um evento técnico, com enfoque marcadamente prático em palestras voltadas à formação profissional. Nenhum registrador imobiliário pode perder essa oportunidade de aprimoramento e troca de idéias com os colegas de todo o Brasil.

Sérgio Jacomino
Presidente



XXIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil 18º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis

Natal-RN - 12 a 14 de junho/2002

Confira o programa completo dos Encontros Nacional e Regional do IRIB, que este ano serão realizados na mesma data. Participe de um evento técnico, com enfoque marcadamente prático e voltado à formação profissional. Agradecemos aos nossos gentis patrocinadores, que tornaram possível esta realização: Caixa Econômica Federal – CAIXA, Atech Tecnologias Críticas, e Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança – ABECIP.

P R O G R A M A Ç Ã O

Data	Horário	Palestrantes	Tema
12 jun quarta	9:00h	Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo , ex-registradora da Capital de São Paulo-SP.	A Matrícula - uma abordagem prática.
	10:30h	<i>Coffee-break</i>	
	11:45h	Claudio Carvas , Diretor de Tecnologias.	Apresentação da Fundação Atech.
	12:00h	Intervalo para o almoço	
	14:00h	Dr. Ademar Fioranelli, Dr. Ulysses da Silva e Dr. Flauzilino Araújo dos Santos - Registradores Imobiliários de São Paulo-SP.	Títulos judiciais - dicas, modelos de registro, problemas mais comuns.
	15:30h	<i>Coffee-break</i>	
	15:45h	Debate	
	17:00h	Dr. Gilberto Valente da Silva , Assessor Jurídico do IRIB.	Pinga-fogo
13 jun quinta	9:00h	Dr. Kioitsi Chicuta , Juiz do Segundo Tribunal de Alçada Civil de SP e Dr. Ary José de Lima , Registrador Imobiliário de Santos-SP e Presidente da Anoreg-SP.	A locação - aspectos registrários.
	10:30h	<i>Coffee-break</i>	
	11:45h	Debate	
	12:00h	Intervalo para almoço	
	14:00h	Dr. José de Mello Junqueira , Desembargador aposentado do TJSP e Assessor Jurídico da Arisp.	Alienação Fiduciária - conceitos básicos e prática registral.
		Elmar Gueiros - CAIXA	Alienação Fiduciária
	15:30h	<i>Coffee-break</i>	
	15:45h	Debate	
	17:00h	Dr. Gilberto Valente da Silva , Assessor Jurídico do IRIB.	Pinga-fogo
14 jun sexta	9:00h	Dr. João Baptista Galhardo , Registrador Imobiliário de Araraquara-SP e Diretor do IRIB.	Parcelamento do solo urbano - a visão do registrador imobiliário.
	10:30h	<i>Coffee-break</i>	
	11:45h	Debate	
	12:00h	Intervalo para o almoço	
	14:00h	Dr. Gilberto Valente da Silva , Assessor Jurídico do IRIB.	Imóvel rural - Lei 10.267/2001 e problemas mais comuns.
	15:30h	<i>Coffee-break</i>	
	15:45h	Debate	
	17:00h	Dr. João Pedro Lamana Paiva , Registrador e Vice-Presidente do IRIB no Rio Grande do Sul e Dr. Gilberto Valente da Silva , Assessor Jurídico do IRIB.	O Estatuto da Cidade - aspectos registrários.
	18:00h	Encerramento.	A usucapião coletiva.

Realização:



Patrocínio:



Apoio:



Sistema Público de Registro de Terras:

o histórico da atuação do Irib na regulamentação da Lei 10.267/01.

Cartórios ficam desobrigados de cumprir a Portaria MDA 21/2002, que estabelecia o procedimento de intercâmbio de informações entre o Incra e os Registros de Imóveis.



Confira aqui a atuação do Irib no Grupo de Trabalho criado para apresentar proposta de regulamentação da Lei 10.267/2001 e o trabalho do Instituto, passo a passo, desde o momento em que o presidente Fernando Henrique Cardoso sancionou a Lei que instituiu o Sistema Público de Registro de Terras, em agosto/2001. Todos os envolvidos – notários e registradores, Diretores, Conselheiros e Assessoria Jurídica do Irib – foram convidados a opinar em todas as fases do processo.

Graças à provocação do Irib, o Ministro do Desenvolvimento Agrário Raul Jungmann suspendeu os efeitos da Portaria MDA 21, de 8/2/2002. Sem o credenciamento de profissional do Incra encarregado do levantamento previsto na Lei 10.267/2001, e diante da inexistência de normas relativas aos levantamentos georreferenciados, que também seriam editadas pelo Incra, os cartórios ficaram desobrigados de cumprir a Portaria até a regulamentação da Lei 10.267/2001.

Nova Portaria menciona atuação do IRIB

Na Portaria nº 55, que suspende os efeitos da anterior (MDA 21), o Ministro Raul Jungmann menciona a manifestação formal do Irib diante da dificuldade de aplicação da Portaria MDA nº 21. Confira:

Portaria nº 55, de 1º de abril de 2002.

O Ministro de Estado do Desenvolvimento Agrário, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 87, parágrafo único, inciso II, da Constituição Federal e considerando o disposto nos parágrafos 5º, 7º e 8º do art. 22, da Lei 4.947, de 6 de abril de 1966, e no § 3º do art. 176 e no § 3º do art. 225 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as redações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001

Considerando a instituição do Grupo de Trabalho pela Portaria/MDA/n.º 223, de 27 de setembro de 2001, com a incumbência de apresentar uma proposta

de regulamentação da Lei n.º 10.267/2001;

Considerando o advento da Portaria/MDA/n.º 21, de 8 de fevereiro de 2002, que aprovou a Instrução Especial Incra n.º 02/2002, que estabelece o procedimento: de intercâmbio de informações entre o Incra e os Serviços de Registros de Imóveis; de fixar a precisão posicional das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais; da recepção das sentenças de usucapião, até a regulamentação da supramencionada Lei; e

Considerando a manifestação formalmente apresentada pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB, em 01 março de 2002, ao Coordenador do supracitado Grupo de Trabalho, no tocante à aplicabilidade da referida Portaria MDA n.º 21, em especial quanto ao credenciamento do profissional encarregado do levantamento previsto na Lei 10.267/2001, bem como à publicação, pelo Incra, das normas relativas aos levantamentos georreferenciados, resolve:

Art. 1º - Suspender os efeitos da Portaria MDA 21, de 8 de fevereiro de 2002, até a efetiva regulamentação da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001.

Art. 2º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Raul Belens Jungmann Pinto

Retrospectiva da atuação do IRIB-1: Incra aceita sugestões do GT.

Em reunião realizada na sede

do Incra-DF, em 1º de março, os membros do Grupo de Trabalho (GT) nomeado por portaria do Ministério do Desenvolvimento Agrário para apresentar proposta de regulamentação à Lei 10.267/2001 resolveram: 1) sugerir ao Ministro Raul Jungmann a suspensão da Portaria MDA 21/2002; 2) encaminhar, imediatamente, ao Presidente da República, a minuta do decreto regulamentador da Lei 10.267/2001, aproveitando as sugestões colhidas no âmbito do GT.

Nessa reunião os registradores e notário expuseram aos membros do GT a impossibilidade prática de cumprimento da Lei 10.267/2001, conforme a Portaria MDA 21/2002, por várias razões: não houve o credenciamento dos técnicos que deveriam proceder ao levantamento georreferenciado; as superintendências regionais do Incra - Unidades Municipais de Cadastramento (UMC) localizadas nas Prefeituras Municipais - não foram suficientemente instruídas para cumprimento da portaria ministerial; os registradores e notários não foram informados sobre os procedimentos envolvendo suas atividades.

Ficou decidido, então, que seria proposto ao Ministro do Desenvolvimento Agrário a suspensão da Portaria MDA 21/2002, passando-se à discussão da minuta do decreto regulamentador da Lei 10.267/2001.

Participaram da reunião: Sérgio Jacomino, Presidente do Irib; Helvécio Duia Castelo, Vice-Presidente do Irib e Presidente da



Anoreg-ES; Affonso Gonzaga de Carvalho, Diretor de Notas da Anoreg-DF e representante da Anoreg-BR; Henrique Rogério Dal Molin, Representante do Irib; Eduardo Henrique Freire, Coordenador do GT sobre a regulamentação da Lei 10.267/2001; Elizabeth Prescott Ferraz, Consultora da Presidência do Incra; Iara Vilela Vieira, Incra, Brasília; Rossini Barbosa Lima, Incra/Divisão Técnica-PR; José Reinaldo Leal, Incra; Ridalvo Machado de Arruda, Procurador Federal Incra-PB.

As propostas encaminhadas ao Incra foram todas apreciadas e aproveitadas pelo GT. Conforme exposto em documento enviado ao órgão, Irib e Anoreg-BR redigiram suas críticas à minuta apresentada, apontando as incongruências e desconformidades percebidas pelos registradores/notários brasileiros e por técnicos especializados.

A receptividade foi excelente. O GT recebeu e aproveitou as críticas elaboradas pelo Irib e Anoreg-BR (www.trib.org.br/ultimas/boletimel445b.htm).

Retrospectiva da atuação do IRIB-2: requerimento pela suspensão da Portaria MDA 21/2002.

Como consequência imediata das deliberações tomadas pelo Grupo de Trabalho (1/3), o Irib formulou requerimento ao Sr. Eduardo Henrique Freire, coordenador do GT: (a) solicitando suspensão da eficácia da Portaria MDA 21/2002 e (b) comu-

nicando que os registradores estariam suspendendo a remessa das informações ao Incra até que seja precisamente definida a forma de envio das informações àquele órgão da Administração Pública Federal.

O Grupo de Trabalho aceitou e referendou a sugestão do Irib de suspensão da Portaria MDA 21/2002.

Posteriormente (7/3), o Irib recebeu comunicação da Sra. Elizabeth Prescott Ferraz, do Incra, confirmando a aceitação da proposta do Irib para a suspensão da Portaria MDA 21/2002 e o encaminhamento imediato ao Presidente da República de minuta do decreto regulamentador da Lei 10.267/2001, aproveitando as sugestões colhidas no âmbito do Grupo de Trabalho.

Antes da reunião do Grupo de Trabalho que discutiria a aprovação da redação final da minuta do decreto regulamentador (11/3, na sede do Incra-DF) os colegas de todo o Brasil, e demais profissionais do direito interessados, foram convidados a encaminhar suas sugestões por e-mail ao Presidente Sérgio Jacomino.

Retrospectiva da atuação do IRIB-3: GT elabora minuta do decreto regulamentador.

O Irib recebeu do Incra a minuta consolidada do decreto regulamentador da Lei 10.267/2001, resultado dos trabalhos desenvolvidos em Brasília (11/3/02).

A elaboração da proposta do decreto regulamentador da Lei

10.267/2001 contou com a participação dos Drs. Sérgio Jacomino, Presidente do Irib, Helvécio Castello, Vice-presidente do Irib, Henrique Dal Molin, representante do Irib no GT/CNIR, Gustavo Leão, Diretor e representante da Anoreg-BR no GT/CNIR, Ridalvo Machado de Arruda, Edaldo Gomes e Rossini Barbosa.

A minuta do decreto contemplou muitas sugestões oferecidas pelo Irib e Anoreg-BR. Os registradores imobiliários brasileiros e demais interessados foram convidados a analisar as sugestões, disponibilizadas no *site* do Irib, principalmente em relação aos seguintes aspectos:

1) Os serviços de registros de imóveis ficam obrigados a comunicar mensalmente ao Incra tão-só as modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças e operações definidas na Lei 10.261/2001 (art.4).

2) Questão polêmica era a forma como essas comunicações seriam encaminhadas. Conforme o projeto, a informação será encaminhada pela forma que vier a ser estabelecida em ato normativo aprovado pela autoridade ministerial da área da reforma agrária. À informação - que poderá ser em forma eletrônica - será anexada certidão da matrícula.

3) A isenção dos custos financeiros de que tratam o § 3º do art. 176 e o § 3º do art. 225, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, compreendem, exclusivamente, os serviços técnicos ne-



cessários à identificação do imóvel, não abrangendo as custas e emolumentos (Art. 8º);

4) Caberá exclusivamente ao Incra certificar, em documento próprio, que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas e legais.

5) Retificação de registro: não se aplicam as regras do artigo 2º da Lei n.º 6.739/79, dos §§ 1º e 2º do artigo 213 e do § 2º do artigo 225 da Lei n.º 6.015/73, quando da primeira apresentação do memorial previsto no regulamento, não sendo considerados irregulares os memoriais geodésicos dos imóveis cuja caracterização não coincida com a que consta do registro anterior.

6) Escalonamento de prazo para aplicação da Lei 10.267 (Art. 10).

7) Valorização da escritura pública (art. 9º, § 5º).

8) Ficam convalidados os atos notariais e de registro relativos a desmembramentos, parcelamentos e unificação de imóveis rurais, bem como às alienações de áreas em sua totalidade, cuja identificação não obedeceu aos requisitos do artigo 9º, efetuados até 90

dias após a publicação deste Decreto (Art. 18). A medida visa convalidar os atos praticados no período compreendido entre o advento da Lei 10.267 e o decreto ora em debate.

Minuta do Decreto Regulamentador

Decreto n.º de de 2002.

Regulamenta a Lei n.º 10.267, de 28 de agosto de 2001, que acresce e altera dispositivos das Leis n.ºs. 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências.

O Presidente da República, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto na Lei n.º 10.267, de 28 de agosto de 2001, decreta:

Art. 1º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exigida no artigo 22 e nos seus §§ 1º e 2º, da Lei n.º 4.947, de 6 de abril de 1966, far-se-á sempre acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de imunidade, isenção, inexigibilidade e dispensa previstos na Lei n.º 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e demais normas legais atinentes à matéria, especialmente os atos normativos baixados pelo INCRA e pela Secretaria da Receita Federal.

Art. 2º Dos títulos de domínio destacados do patrimônio público constará obrigatoriamente o código do imóvel rural constante do CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, relativo à área do patrimônio público cadastrada no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR.

§ 1º. Quando for o caso de área pública rural destacada de outra maior, o beneficiário do título, no prazo de 30 (trinta) dias, procederá à atualização cadastral do imóvel perante o INCRA.

§ 2º. Incumbe ao INCRA normatizar os critérios e procedimentos referentes à abertura de cadastros das áreas destacadas a qualquer título do patrimônio público fundiário, ficando obrigado a abrir de ofício cadastros individualizados para as áreas que por sua iniciativa fizer destacar, incumbindo aos demais órgãos públicos promoverem perante o INCRA os cadastros individualizados das áreas destacadas de terras sob sua administração.

Art. 3º Nos casos de usucapião de imóvel rural, após o trânsito em julgado da sentença declaratória, o juiz intimará o INCRA de seu teor, para fins de cadastramento, constando do mandado a identificação do imóvel na forma do § 3º do art. 225, da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e o endereço completo do usucapiente.

Parágrafo único. Recebendo a intimação, o INCRA convocará o usucapiente para proceder às atu-

alizações cadastrais necessárias.

Art. 4º Os serviços de registros de imóveis ficam obrigados a comunicar mensalmente ao INCRA as modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral.

§ 1º. O informe das alterações de que trata o *caput* deste artigo, deverá ser encaminhado ao INCRA, até o trigésimo dia do mês subsequente à modificação ocorrida, pela forma que vier a ser estabelecida em ato normativo expedido pelo INCRA.

§ 2º. Acompanhará o informe, de que trata o parágrafo anterior, uma certidão da matrícula atualizada, abrangendo as modificações mencionadas neste artigo.

Art. 5º O INCRA comunicará, mensalmente, por escrito, aos serviços de registros de imóveis, os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação, na forma prevista no § 1º do artigo anterior.

Parágrafo único. Os serviços de registro de imóveis efetuarão na matrícula respectiva, de ofício, a averbação do novo código do imóvel fornecido pelo INCRA.

Art. 6º As obrigações constantes dos artigos 4º e 5º deste de-

creto aplicam-se, inclusive, aos imóveis rurais destacados do patrimônio público.

Art. 7º Os critérios técnicos para implementação, gerenciamento e alimentação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR - serão fixados em ato normativo conjunto do INCRA e da Secretaria da Receita Federal.

§ 1º. A base mínima de dados comum do CNIR contemplará as informações de natureza estrutural que vierem a ser fixadas no ato normativo do *caput*, e as de interesse substancial das instituições dele gerenciadoras, bem como os dados informativos do § 6º do art. 22 da Lei n.º 4.947, de 1966.

§ 2º. São informações de natureza estrutural obrigatórias as relativas aos dados sobre identificação, localização, dimensão, titularidade e situação jurídica do imóvel, independentemente de estarem ou não acompanhadas de associações gráficas.

§ 3º. Além do INCRA e da Secretaria da Receita Federal, todos os demais órgãos da Administração Pública Federal, serão obrigatoriamente produtores, alimentadores e usuários da base de informações do CNIR.

§ 4º. As instituições gerenciadoras do CNIR poderão firmar convênios específicos para o estabelecimento de interatividade do CNIR com as bases de dados das Administrações Públicas dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

§ 5º. As instituições gerenciadoras do CNIR deverão convidar e incentivar a participação de entidades da sociedade civil detentoras de bases

de dados cadastrais correlatos, para interagirem com o esforço de alimentação e gerenciamento do CNIR.

§ 6º. O código único do CNIR será o código que o INCRA houver atribuído ao imóvel no CCIR, e deverá ser mencionado nos atos notariais e registrais de que tratam os §§ 6º e 7º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 1966, e a alínea "a" do item 3 do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973.

§ 7º. O ato normativo conjunto previsto no *caput* estabelecerá as normas para compartilhamento, e sistema de senhas e níveis de acesso às informações constantes do CNIR, de maneira a jamais restringir o acesso das entidades componentes da rede de interação do CNIR aos informes de natureza pública irrestrita, sem, contudo, permitir acesso indiscriminado a dados de natureza sigilosa, privilegiada, de divulgação expressa ou implicitamente vedada em lei, ou potencialmente vulneradores do direito à privacidade.

Art. 8º Os custos financeiros de que tratam o § 3º do art. 176 e o § 3º do art. 225, da Lei 6.015, de 1973, compreendem os serviços técnicos necessários à identificação do imóvel, garantida a isenção ao proprietário de imóvel rural cujo somatório das áreas não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 1º. A isenção de que trata este artigo abrange a identificação do imóvel rural, nos casos de transmissão de domínio da área total cujo somatório não exceda a qua-

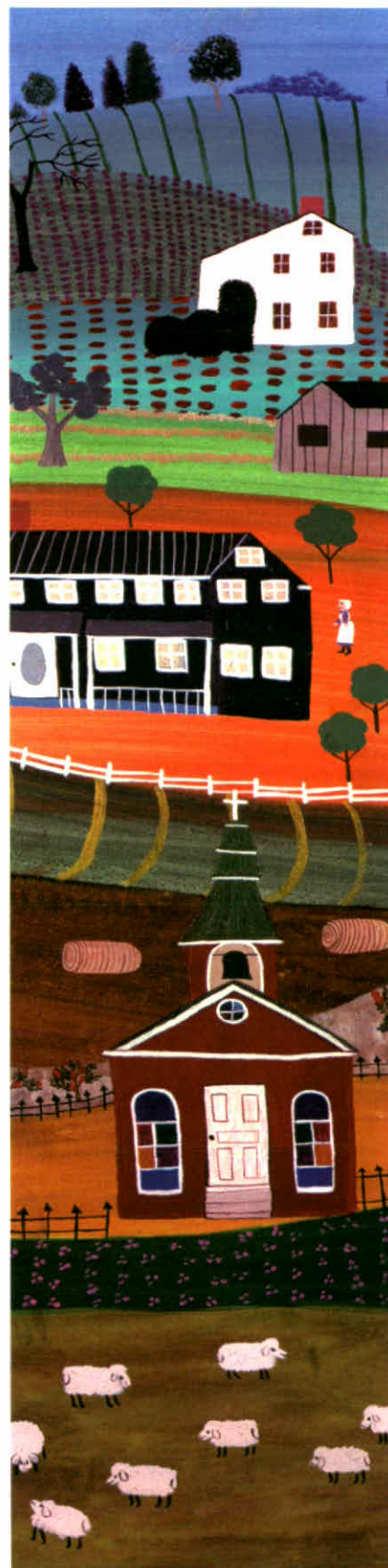
tro módulos fiscais, na forma e nos prazos previstos no art. 10.

§ 2º. O INCRA proporcionará os meios necessários para a identificação, devendo o ato normativo conjunto de que trata o artigo 7º deste decreto, estabelecer os critérios técnicos e procedimentos para a execução da medição dos imóveis para fim de registro imobiliário, podendo, inclusive, firmar convênio com os Estados e o Distrito Federal, propiciando a interveniência dos respectivos órgãos de terra.

§ 3º. Para beneficiar-se da isenção prevista neste artigo, o proprietário declarará ao órgão responsável pelo levantamento que preenche os requisitos do *caput* deste artigo, de acordo com as regras a serem estabelecidas em ato normativo do INCRA.

§ 4º. A isenção prevista neste regulamento não obsta que o interessado promova, às suas expensas, a medição de sua propriedade, desde que atenda aos requisitos técnicos fixados no art. 9º deste regulamento.

Art. 9º A identificação do imóvel rural, na forma do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225, da Lei n. 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica -ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo expedido pelo INCRA.





§ 1º. Caberá ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. A certificação do memorial descritivo pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário.

§ 2º. Para os fins e efeitos do § 2º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225, da mesma Lei, e nos termos desta regulamentação, respeitadas as divisas do imóvel e os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro, devendo os registros subsequentes estar rigorosamente de acordo com o referido § 2º, sob pena de incorrer o registro em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alte-

rações expressamente previstas em lei.

§ 3º. A averbação do memorial descritivo no serviço de registro de imóveis competente será feita mediante requerimento do interessado, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com a firma reconhecida, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, acompanhado da certificação prevista no § 1º deste artigo, do CCIR e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso.

§ 4º. A documentação prevista no parágrafo anterior deverá ser acompanhada de declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, com suas respectivas firmas reconhecidas. Quando a declaração for manifestada mediante escritura pública, constituir-se-á produção antecipada de prova.

§ 5º. Não sendo apresentadas as declarações constantes no § 4º e a certidão prevista no § 1º, o Oficial encaminhará a documentação ao juiz de direito compe-

tente, para que a retificação seja processada nos termos do artigo 213 da Lei nº 6.015, de 1973.

Art. 10 A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida, na forma do artigo anterior, somente após transcorridos os seguintes prazos, contados a partir da publicação deste Decreto:

I – 90 dias, para os imóveis com área de 5.000 hectares, ou superior;

II – 1 ano, para os imóveis com área de 1.000 a menos de 5.000 hectares;

III – 2 anos, para os imóveis com área de 500 a menos 1.000 hectares;

IV – 3 anos, para os imóveis com área inferior a 500 hectares.

§ 1º. Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 2º do art. 9º e no art. 16, deste decreto.

§ 2º. Após os prazos acima assinalados, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam os incisos deste artigo, até que seja feita a identificação do

imóvel na forma prevista neste decreto.

Art. 11. A retificação administrativa de matrícula, registro ou averbação, prevista no art. 8ºA da Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, será adotada para as hipóteses em que a alteração de área ou limites promovida pelo ato registral venha a instrumentalizar indevida transferência de terras públicas, e objetivará apenas a reversão do registro aos limites ou área anteriores, seguindo-se preferencialmente o procedimento previsto nos parágrafos do art. 8ºA, mediante requerimento direto ao oficial do serviço registral da comarca de localização do imóvel, mas não suprime as competências de ofício e por provocação, que os artigos 1º e 5º da lei nº 6.739, de 1979, fixam para o Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel.

Art. 12. O pedido de cancelamento administrativo da matrícula e do registro, previsto no art. 8ºB da Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, não suprime as competências de ofício e por provocação que os artigos 1º e 5º da mesma Lei fixam para o Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel, e será adotado para as hipóteses em que não seja possível o requerimento de que cuida o art. 8ºA só deixando de ser requerido ao Corregedor-Geral da Justiça nas hipóteses em que a indevida transferência de terras públicas sustente-se em registro oriundo de decisão judicial proferida exclusivamente entre particulares,

quando caracterizados os vícios de incompetência absoluta do órgão judiciário, ou de ausência de citação do órgão público titular do domínio para compor a lide.

Art. 13. Nas hipóteses em que o ato registral questionado tenha origem em decisão judicial, o pedido de cancelamento será feito na forma prevista na Lei nº 6.739, de 1979, sendo competente o juiz federal para as causas de interesse da União e de suas autarquias.

Art. 14. O registro retificado ou cancelado na forma dos artigos 8ºA, 8ºB e 8ºC da Lei nº 6.739, de 1979, não poderá ser realizado novamente, exceto se houver expressa autorização do ente público titular do domínio.

Art. 15. O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA - e a Secretaria da Receita Federal baixarão, conjuntamente, atos administrativos, visando à implantação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, até 30 de junho do ano de 2002.

Art. 16. Por força das alterações introduzidas pela Lei nº 10.267, de 2001, nos arts. 176 e 225 da Lei nº 6.015, de 1973, não se aplicam as regras do artigo 2º da Lei nº 6.739, de 1979, dos §§ 1º e 2º do artigo 213, e do § 2º do artigo 225 da Lei nº 6.015, de 1973, quando da primeira apresentação do memorial previsto no artigo 9º deste Decreto, não sendo considerados irregulares os memoriais descritivos dos imóveis cuja caracterização não coincida com a que consta do re-

gistro anterior.

Art. 17. Os títulos públicos, particulares e judiciais, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à promulgação da Lei nº 10.267, de 2001, poderão ser objeto de registro desde que acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste decreto.

Art. 18. Ficam convalidados os atos notariais e de registro, efetuados até 90 dias após a publicação deste decreto, relativos a desmembramentos, parcelamentos e unificação de imóveis rurais, bem como às alienações de áreas em sua totalidade, cuja identificação não obedeceu aos requisitos do artigo 9º deste regulamento, desde que feitos de acordo com os dispositivos mencionados na Lei nº 10.267, de 2001, na redação vigente até a data de sua publicação.

Art. 19. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de 2002; 181º da Independência e 114º da República.

**Retrospectiva da Lei 10.267/2001:
Atuação do IRIB no GT
encarregado de apresentar
proposta para sua
regulamentação.**

**1. FHC sanciona lei que cria o
Sistema Público de Registro de
Terras - IRIB e Anoreg-BR
participam da solenidade no
Planalto.**

O presidente Fernando Henrique Cardoso sancionou a Lei que cria o Sistema Público de Registro de Terras, que tem como objetivo dar maior transparência aos regis-

tros imobiliários, garantindo a legitimidade quanto ao domínio do imóvel (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* nº 364, 31/08/2001 e *Boletim do Irib* 291, página 198).

2. Ministério reitera convite ao IRIB - Portaria do MDA é reeditada.

O Ministro Raul Jungmann baixou a Portaria MDA 223 (27/9/2001), constituindo Grupo de Trabalho com a incumbência de apresentar proposta de regulamentação da Lei nº 10.267/2001. Representantes do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB e da Associação dos Notários e Registradores do Brasil - Anoreg-BR foram convidados a integrar o Grupo (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* nº 382, 08/10/2001, www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel382a.asp).

3. Contribuição de registradores e notários é reconhecida.

Discussão da Lei 10.267/2001 no XX Congresso Brasileiro de Cartografia e IX Congresso Nacional de Engenharia de Agrimensura, de 07 a 12/10/2001, em Porto Alegre-RS. Os representantes do Irib, prof^a Andrea F.T. Carneiro e prof. Jürgen Philips, participaram das discussões e apresentam um resumo dos temas de interesse dos registradores (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* nº 385, 16/10/2001, www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel385a.asp).

3.1. Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - INCRA reitera convite para participação de registradores.

O Ministério do Desenvolvimento Agrário, pelo Ministro Raul Jungmann, reiterou convite ao Irib para participação do Grupo de Trabalho (GT) constituído especialmente para implementar o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, recentemente criado pela Lei 10.267, de 2001

(*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* nº 385, 16/10/2001 - www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel385b.asp - e *Boletim do Irib* 294/302).

4. Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - IRIB indica representantes para GT

Acedendo ao convite do MDA, o IRIB designou três membros para participar do Grupo de

Trabalho/Incrá: Prof. Dr. Jürgen Philips, Professor da Universidade Federal de Santa Catarina; Profa. Dra. Andréa Carneiro, Professora da Universidade Federal do Pernambuco e Dr. Henrique Rogério Dal Molin, registrador predial de Piracaia, SP (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* nº 396, 07/11/2001, www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel396a.asp).

5. CNIR - Grupo de Trabalho no Incra: IRIB participa ativamente das discussões - Andrea F. T. Carneiro

Avanços obtidos nas reuniões do Grupo de Trabalho para a implantação do CNIR e regulamentação da Lei 10.267/2001 (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* número 406, de 28/11/2001, www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel406a.asp).

6. Regulamentação da Lei 10.267/2001 - Diretoria do IRIB reúne-se para deliberar.

Reunião da Diretoria do Irib com o registrador indicado pela Anoreg-BR (José Augusto Alves Pinto, Araucária-PR) para tratar da delicada questão da regulamentação da Lei 10.257/2001 (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* número 418, de 21/12/2001, www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel418a.asp).

7. Regulamentação da Lei 10.267/2001 - Diretoria do IRIB reúne-se para propor sugestões.

Reunião da Diretoria do Instituto para apreciar a minuta de



sugestões para regulamentação da Lei 10.267/2001, cuja cópia foi enviada anteriormente aos registradores prediais (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* número 420, de 03/janeiro/2002, www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel420a.asp).

7.1. Minuta de sugestões para a regulamentação da lei nº 10.267/2001 - notas críticas do IRIB.

(*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* número 420, 03/01/2002, www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel420b.asp).

8. Ainda a Regulamentação da Lei 10.267/2001 - Andrea F. T. Carneiro.

Sugestões de alterações importantes, evitando interpretações dúbias do conceito de precisão determinada pela sub-comissão técnica (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* nº 424, 12/01/2002, www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel424c.asp).

9. Ainda a Lei 10.267/2001: nova minuta de decreto regulamentador a caminho.

Notícia de que nova minuta de decreto regulamentador da Lei 10.267/2001 seria enviada pelo Secretário Executivo do Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA), José Abrão, para debates e oferecimento de sugestões dos registradores e notários brasileiros (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* nº 426, 15/01/2002, www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel426a.asp).

10. Imóveis rurais - intercâmbio da Lei 10.267/2001 - Incra estabelece procedimentos provisoriamente.

O Ministério do Desenvolvimento Agrário, por meio de Portaria publicada em 13/2/2002, dispôs sobre o procedimento de intercâmbio de informações entre o Incra e os Serviços Notariais e Registrais, previsto na Lei 10.267/2001 (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* número 438, 15/02/2002 - www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel438a.asp).

11. Lei 10.267/2001 - a regulamentação esperada.

Obstáculos à aplicação da Lei 10.267/2001: falta de infraestrutura do Incra para prestação de informações precisas aos registradores prediais brasileiros e de normas técnicas editadas para homologação dos profissionais que prestarão os serviços credenciados no órgão do Governo Federal (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* nº 445, 27/02/2002 - www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel445a.asp).

11.1. Perspectivas para a correta aplicação da Lei Federal 10.267/200.

Artigo do prof. Jürgen Philips sobre o novo Sistema Público de Registro de Terras, do ponto de vista técnico-geodésico e do cadastro dos bens imobiliários (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* nº 445, 27/02/2002 - www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel445b.asp - e *Boletim do Irib em Revista* 297/6-13).

12. Lei 10.267/2001 - IRIB participa de evento em Brasília.

Participação do representante do Irib junto ao fórum de debates promovido pelo Incra. Exposição dos princípios basilares da Lei de Registros Públicos, tais como instância, prioridade, presunção, fé pública, especialidade, legalidade, continuidade, unitariedade. Comentário sobre a matrícula e seus requisitos. Henrique Rogério Dal Molin (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* número 446, de 27/02/2002, www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel446a.asp). ■

ONDE CONSULTAR

- Lei 10.267/2001: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10267.htm

- Portaria MDA 213, de 12/9/2001: http://www.trib.org.br/ultimas/fr_noti.htm

- Portaria MDA 223, de 27/9/2001: www.trib.org.br/ultimas/boletimel385c.htm

- Portaria MDA 21, de 8/2/2002: www.trib.org.br/ultimas/boletimel438a.htm

- Portaria nº 55, de 1º de abril de 2002: www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel466a.asp

Grilagem de títulos

(na Idade Média)

Pesquisador descobre títulos falsos dos reis merovíngios.

Os documentos dos reis merovíngios são testemunhos importantes da história do início da época medieval européia. São conhecidos 196 textos, dos quais 38 são originais e o restante cópias. O Professor Theo Kölzer, historiador da Universidade de Bonn, publicou o resultado de 20 anos de pesquisas sobre estes documentos históricos em uma edição de quase 1000 páginas. A conclusão do trabalho é de que dois terços dos documentos são falsificados.

Os fraudadores, padres dos conventos medievais, usaram um método muito inteligente. Eles colaram dois documentos de papiro, que na época já eram antigos, face a face, para criar uma nova folha com frente e verso em branco. Nessas folhas vazias anotaram, em latim oficial, direitos que aparentemente teriam sido concedidos pelo rei que vivera 400 anos antes. O resultado mostrou, à primeira vista, um documento autêntico de um notário real da época dos merovíngios. Na metade do século XIX separaram-se as partes coladas, mas ficaram marcas das tintas usadas na outra parte do documento e depois as partes separadas foram arquivadas em bibliotecas distintas.

Há dois anos o Professor Kölzer encontrou um daqueles documentos dos merovíngios em que faltava grande parte do texto. No mesmo momento, um historiador francês descobriu um documento de outra época com texto que ele classificou como pertencente aos merovíngios. Para confirmar sua teoria, o pesquisador francês mandou uma cópia do texto ao colega em Bonn, que é especialista em história germânica dos franco-merovíngios.

“Foi um caso de muita sorte”, Kölzer avalia hoje. Ele percebeu, rapidamente, que o texto achado pelo

colega francês era exatamente aquele que faltou no seu próprio documento. Com os métodos da fotografia digital criou-se no computador um novo documento virtual, usando-se imagens das duas partes do mesmo original. Assim, foi possível reconstituir o mais velho documento real desta fase da história germânica pós-romana.

O historiador de Bonn pesquisa os documentos dos reis franco-merovíngios (aproximadamente 450-751 d.C.), que são os antecessores dos carolíngios. Estes documentos eram lavrados geralmente para o rei ceder direitos ou fazer doações. Muitos deles são usados como títulos originários para comprovar propriedade ou privilégios a favor da Igreja ou dos conventos, conservando até hoje sua importância legal e econômica. O Prof. Kölzer comenta, em sua publicação sobre os 196 documentos dos merovíngios, que dois terços devem ser qualificados como falsos. Não restam dúvidas sobre a autenticidade de apenas 38 documentos, que são seguramente originais da época.

“Estes documentos são importantes *fósséis* para a transição do fim da Idade Antiga para a Idade Média”, explica Kölzer. Na fase final da época romana existia uma perfeita administração dos assuntos públicos que registrava os títulos do indivíduo e dava completa proteção a seus direitos. A partir do fim da administração romana era necessário que o próprio titular dos direitos arquivasse seus documentos em lugar seguro. Os documentos encontrados, pertencentes aos merovíngios, documentam bem essa transição pela época de sua criação e pelo lugar em que foram encontrados.

Aproximadamente em 600 d.C., terminou a Ida-



O professor Theo Kölzer, historiador da Universidade de Bonn e um dos títulos falsificados.

de Antiga na região norte dos Alpes e começou a Idade Média. Mas o que fazer se algum convento não conseguisse documentar e comprovar determinados direitos do qual seria titular? Nesses casos, os interessados (conventos) muitas vezes *produziam* o documento que faltava, uma forma medieval europeia de grilagem, que muitos identificam apressadamente como invenção genuinamente brasileira...

“Desde o século XII não há mais reconhecimento público de propriedade sem documento autenticado”, anota Kölzer. Os fraudadores usavam muitas vezes um vocabulário diferente da época dos merovíngios. Kölzer aprendeu a desconfiar da autenticidade de um determinado documento apenas por conter um termo estranho ou por encontrar depois outros indícios para identificar e

classificar o texto como falso.

Os fraudadores nem sempre trabalharam com muito rigor. Às vezes bastava confrontar o texto com fatos seguros de conhecimento histórico. Diz Kölzer: “Em alguns casos, o documento era assinado por um rei que já tinha falecido anos antes da data da escrituração.” Theo Kölzer: *Monumenta Germaniae Historica, Diplomata regum Francorum e stirpe Merovingica*, 2 volumes, Hannover 2001, XXXIV + 965 pg. + 8 tábuas, DM 280, (• 143,16).

Mais informações: Prof. Dr. Theo Kölzer, Seminário de História da Universidade de Bonn. E-mail: t.koelzer@uni-bonn.de ■

Jürgen Philips é professor da Universidade Federal de Santa Catarina (e-mail: philips@ecv.ufsc.br).

Fisco, notários e registradores I

No meu longo tirocínio como advogado - lá se vão mais de 50 anos - aprendi não apenas a respeitar os serventuários da Justiça, mas também muitas vezes aprender os detalhes de suas profissões. Notários, registradores de imóveis ou de títulos e documentos, escrivães ou simples oficiais de Justiça, quantas minúcias eles completam que nós esqueceríamos, incorrendo em graves falhas se não forem constantemente prevenidas. Lembro, no passado, a experiência que recolhi de grandes amigos, como Edgar Chermont, Joana Diniz, Elmiro Nogueira, Cleto Moura. E, atualmente, a que continuo recolhendo de

Zeno Veloso, Jacinto Castro, Reginaldo Cunha, Sálvio de Miranda Correa, Cleomar Moura, além dos cartórios Vale Veiga, Moura Palha, Ribamar Santos, Kós Miranda, Valter Costa, Vale Chermont, José Moraes, João Alho (Santarém) e tantos outros, na capital e no interior.

A eles e a seus companheiros de trabalho dedico este comentário, provocado por uma exigência que julgo desproporcional, senão injusta. Refiro-me à

Medida Provisória 16, de 27/12/2001, obrigando os serventuários a informarem, até o último dia útil do mês seguinte, todos os atos relativos a imóveis nos quais, de alguma forma,



haja interferido. Para isso, devem emitir uma Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) correspondente a cada qual desses atos, nos termos que forem estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal. Sua falta importará em multa de 0,1% sobre o valor da operação por mês-calendário de atraso, até o máximo de 1%, não menor de 500 reais.



Informes inexatos serão puníveis com outras multas e o descumprimento, após 10 meses, provocará auto de infração, de consequências semelhantes às que castigam a inadimplência tributária.

Suponho não exagerar com algumas reflexões. A primeira é sobre a enorme quantidade de papéis a serem preenchidos e enviados mensalmente ao Fisco. Em um pequeno cartório não devem ser numerosas as operações imobiliárias efetuadas cada mês. Porém, nos maiores, quantos atos dessa natureza ocorrem todos os dias? Logo, para bem cumprir o novo encargo talvez seja indispensável novo funcionário, onerando os titulares de cada ofício, salvo se aumentadas as custas respectivas.

Meu segundo raciocínio refere-se às punições. Um décimo dos valores envolvidos não parece grande coisa, porém um por cento, sim, e muito mais aqueles quinhentos reais mínimos, novidade curiosa, porque não limita o máximo, nem por unidade nem pela soma das omissões porventura cometidas. E como a DOI se refere a uma por uma das operações, poder-se-ia impor multas autônomas para a demora de cada qual? Mas, então, a soma dessas penalidades, sem qualquer trocadilho, decerto doeria para valer.

Cuidado, tabeliães amigos! Seu prazo inicial somente não vencerá no próximo dia 28, caso ainda inexistam instruções da Receita, dado que o artigo 8º da MP não é auto-exeqüível. Sobre o mesmo tema, aliás, merece toda atenção o excelente artigo

do colega paulista Helenilson Cunha Pontes. Ele observa vir o Fisco transferindo aos indivíduos grande parte de suas tarefas, sob o argumento de incidir a obrigação acessória independente de ocorrer o tributo devido. E diz que, embora louvável o intuito de combate à evasão, se o regulamento dessa Medida não lhe reduzir substancialmente o alcance, pa-

decerá de flagrante inconstitucionalidade porque:

a) O Código Tributário, prescrevendo aos serventuários prestarem informações, subordina isto a serem eles intimados por escrito (artigo 197, I) presumindo-se estar a autoridade no desempenho de algum procedimento, para o qual solicita dados específicos, sem transformar os cartórios em departamentos das suas Delegacias.

b) Sendo aquele Código lei complementar, uma outra ordinária deve-lhe obediência, não podendo substituir a intimação escrita e individualizada pelo envio de informações genéricas indiscriminadas.

c) Tal obrigação acessória desatende a razoabilidade, inafastável em qualquer elaboração legislativa, segundo recente, porém firme, jurisprudência do Supremo Tribunal.

Em consequência, se há vestígios de infração, tornam-se necessárias informações para combatê-las, mas daí não decorre poderem os serventuários constituir *longa manus* dos agentes fiscais. Doutra forma, seria melhor exigir que todas as operações imobiliárias se efetuassem, não mais nos cartórios, mas perante as Receita Federal. ■

Otávio Mendonça é Advogado. Artigo publicado originalmente no jornal *O Liberal on line*, do Pará, em 19/1/02 (www.oliberal.com.br/arquivo/noticia/dia/n19022002index.htm).

Fisco, notários e registradores II

Tema dos mais importantes na atualidade, mas que infelizmente não vem sendo tratado com a devida relevância pela Doutrina do Direito Tributário, é aquele relativo ao crescimento das chamadas obrigações tributárias acessórias ou instrumentais, como a escrituração fiscal, a emissão de documentos fiscais especiais e a prestação de informações ao Fisco. Estas obrigações não raras vezes representam custos superiores àqueles relativos aos recolhimentos tributários, sobretudo porque sua existência e juridicidade independe inclusive da existência de tributo devido.

No louvável intuito de combater a evasão fiscal, o Fisco Federal vem criando uma teia de obrigações instrumentais que transferem aos indivíduos (contribuintes ou não) grande parte da tarefa de fiscalização que deveria, em princípio, ser desempenhada pelos agentes públicos encarregados de tal missão. O custo da fiscalização é sutilmente transferido aos agentes privados, sob o argumento de que a obrigação acessória independe da existência de tributo devido.

A Medida Provisória nº 16 (www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/16.htm) publicada nos úl-



timos dias de 2001, alberga explícita manifestação desta tendência. Tal regra “provisória” impõe aos serventuários da Justiça o dever de informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartórios de Notas ou de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), em meio magnético, nos termos estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal.

Estabelece ainda a citada MP que os serventuários devem preencher uma DOI para cada operação imobiliária realizada e entregar o resultado de tal trabalho até o último dia do mês subsequente ao da anotação, averbação, lavratura, matrícula ou registro. E mais: o descumprimento de tal dever gerará multa ao tabelião, que varia de 0,1% até 1% sobre o valor da operação imobiliária que deixar de ser informada.

A obrigação acessória criada por essa Medida Provisória, se não tiver seu alcance substancialmente reduzido pela regulamentação a ser expedida pela Receita Federal (o que às vezes acontece), padecerá a meu ver de flagrante inconstitucionalidade,

pelo menos por duas razões.

Primeiro porque, embora o Código Tributário Nacional prescreva aos tabeliães o dever de informação fiscal (art. 197, I), subordina o cumprimento do mesmo à existência de intimação escrita, pela óbvia razão de que se pressupõe que a autoridade administrativa esteja desempenhando algum procedimento de fiscalização contra um determinado contribuinte e necessite de informações específicas acerca de operações imobiliárias realizadas pelo contribuinte fiscalizado.

A exigência de intimação escrita prevista no Código Tributário Nacional objetiva justamente permitir que os agentes fiscais possam obter apenas e tão somente a informação necessária ao procedimento de fiscalização por ela desempenhado, de modo a evitar que os Cartórios transformem-se em sucursais das delegacias de fiscalização, o que parece pretender a citada Medida Provisória.

Na medida em que a regra ora comentada dispõe em sentido contrário à norma do Código Tributário Nacional - lei complementar à qual a legislação ordinária deve obediência - ao substituir a intimação escrita pelo envio indiscriminado de informações ao Fisco, a referida norma padece de manifesta inconstitucionalidade.

Não bastasse tal razão, suficiente por si só para a pronúncia de inconstitucionalidade, a referida obrigação acessória de-

satende, a meu ver, o inafastável dever jurídico de razoabilidade que deve presidir a edição das leis, segundo Jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.

Ora, a permanecer a citada obrigação acessória, os tabeliães deverão criar um setor informatizado de controle dentro dos Cartórios Públicos dedicado exclusivamente ao preenchimento de DOI's a serem entregues mensalmente à Receita Federal, o que representa um ônus completamente desarrazoado diante dos objetivos que justificam o dever de informação que têm aqueles serventuários da Justiça.

Se o objetivo da regra é combater a evasão, melhor seria respeitar-se a norma do Código Tributário e continuar-se exigindo que os serventuários de Justiça, mediante intimação escrita, informem individualizada e pormenorizadamente apenas as operações imobiliárias realizadas por contribuintes submetidos a procedimentos de fiscalização.

Ademais, cabe perguntar qual a razoabilidade de se criar uma obrigação acessória de elevado custo operacional - o qual certamente será transferido aos cidadãos tomadores do serviço público - apenas para permitir que o Fisco possa guardar em seus arquivos uma quantidade enorme de informações relativas a operações imobiliárias realizadas inclusive por contribuintes sem qualquer problema com o Fisco Federal? Qual a utilidade e a necessidade de se ter este amontoado de in-

formações "intra muros" da Receita Federal?

Se há vestígios de evasão, é importante e necessário que os agentes fiscais possam obter junto aos cartórios informações relevantes para o combate a tal distorção, o que não se pode é transformar os serventuários de Justiça em *loga manus* dos agentes fiscais, como pretende a citada regra provisória.

Se o Fisco Federal brasileiro realmente pretende se transformar em um *Big Brother*, conhecedor de todas as ações dos agentes econômicos, melhor seria, no caso específico ora comentado, exigir que todas as operações imobiliárias sejam realizadas não mais perante os Cartórios Públicos incumbidos de tal mister, mas diante dos guichês da Receita Federal.

A regra ora comentada é apenas mais uma manifestação do caráter arbitrário com que o Fisco brasileiro vem tratando a questão fiscal, o que justifica o clima de guerra existente na relação Fisco-contribuinte e que contribui para o sucessivo aumento do grau de evasão fiscal. ■

Helenilson Cunha Pontes é Doutor em Direito pela USP. Artigo publicado originalmente no jornal *O Liberal online* (Pará), em 16/1/02, com o título *Os tabeliães e o fisco* (www.oliberal.com.br/arquivo/noticia/dia/n16012002index1.htm).

Transparência, opacidade e equilíbrio

Inauguramos este espaço refletindo sobre o paradoxo na sua moldura. Segurança é previsibilidade, controle. *Bits* são símbolos, máscaras do Sentido. Roland Barthes, fundador da semiologia, dizia: o Real só conhece distâncias, o Simbólico só conhece máscaras. A segurança na informação, portanto, será melhor compreendida como o desafio do equilíbrio entre funções conflitantes: a de comunicar e a de proteger o comunicável.

Se o comunicável representa valor social, econômico ou jurídico, protegê-lo corresponde a infundir credibilidade a seus significados. Mecanismos sociais serão seguros na medida em que sua dinâmica equilibre efeitos de transparências e opacidades, neutralizando assimetrias entre fluxos e referenciais envolvidos e atingidos. Exemplo didático é a assinatura de punho. Seu mecanismo de lavra é protegido pela opacidade do cerebelo, enquanto seus padrões de forma, ritmo e pressão permitem a transparência da verificação, embasando técnicas periciais para litígios na jurisprudência contratual.

Assimetrias entre fluxos de informação são tidas como fontes de distorção nos mercados e modelos econômicos e noutras esferas públicas, como a legislativa e a judiciária. Elas se insinuam mais sutilmente através de complexidades, que relativizam transparências. O desafio se agrava com a ubiquidade das tecnologias digitais intermediadoras a lhes induzir interferências amplificantes, como ilustra a interação entre esferas públicas e o poder da mídia. No caso da assinatura, automação e agilidade são alcançáveis, na versão digital, às custas da substituição do suporte e das propriedades físicas, pela complexidade computacional de mais uma camada simbólica. Nela, uma cadeia de *bits* substitui o punho (chave privada) e outra, o olho (chave pública). Porém, com suas novas opacidades a demandarmos novas transparências.

Paul Krugman lembra que Adam Smith já via tais fontes na separação entre a propriedade e a administração de empresas. E mostra, no caso Enron, a sutileza com que emanam distorções. Sua contabilidade complexa e *agressiva* maquiou balancetes e elidiu impostos, embaçada por uma rede de 3 mil subsidiárias e parcerias. A legislação que *premia*, no modelo capitalista por exce-

lência, administradores e fundos de pensão com *stock options* por desempenho extraordinário, estaria interferindo na independência e rigor da auditoria externa - mecanismo de equilíbrio para a segurança de investidores e pensionistas. Sua auditora lhe prestava consultoria financeira ao mesmo tempo e em igual volume, fechando um curto-circuito para fluxos assimétricos, cujo maior efeito pode ser a impunidade no seu colapso.

No Brasil, a MP 2.200 presume a validade jurídica de documentos eletrônicos digitalmente assinados, sob a norma da ICP-Brasil. Criada por seu comitê gestor (CG), essa norma hierarquiza e credencia entidades certificadoras (ACs) para a identificação recursiva dos titulares das chaves públicas (validantes dessas assinaturas), enquanto atribui à AC raiz poderes para revogar chaves, executar funções do CG e auditar as ACs subordinadas (varejistas), cujos relatórios estarão restritos à auditada. O titular da AC raiz é o ITI mas seu executor é o Serpro. Para o presidente do CG, nada impede o Serpro de ser AC subordinada, já que ele "apenas presta serviços à AC raiz". Em que termos, não se sabe. Como no caso Enron, *a lei permite*. Lei deles.

Opacidades na certificação podem, contudo, ser ainda mais perigosas. Uma revogação de chave com data retroativa, por exemplo, anularia *a posteriori* a validade de documentos que já tenham produzido efeitos legais irreversíveis, tal qual falsos lucros da *Enron*. Mas, pior, transformando provas documentais de conduta criminosa em evidências de fraude imputáveis ao acusador, oferecendo impunidade blindada a quem possa dela se locupletar, estimulando conluíus entre corruptores e revogadores de chaves. Como AC subordinada e AC raiz, o Serpro será seu próprio revogador e incestuoso auditor. Questionados, alguns envolvidos nesse esquema têm explicado que ninguém mais entende do assunto. Um equívoco que os impede de aprender com erros alheios, ou pretendem já antecipar como salvo-conduto ou álibi. ■

Pedro Antonio Dourado de Rezende (rezende@cic.unb.br) é professor de ciência da computação na UnB. O artigo foi originalmente publicado no *Diário do Comércio* de 14/2/2002, inaugurando a seção Internet & Cia. em *Segurança, Bits & Cia*.

Decisões das Corregedorias e Tribunais Estaduais

1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo

Condomínio - atribuição de unidades autônomas

Vistos, etc...

Cuida-se de procedimento administrativo concebido como dúvida inversa, formulada por H. Guedes Engenharia Ltda. Destacou a requerente-suscitante que pretendeu efetivar junto ao 9º Registro Imobiliário, o registro da Instituição e Convenção Condominial do Bloco "C" do Condomínio Residencial Vila Califórnia. O Cartório exigiu que previamente fosse registrada a atribuição das unidades autônomas aos condôminos. Destaca a requerente que desconhece qualquer comando determinando tal sequência de atos registrais. Destaca, ainda, que entende que o registro das atribuições pode ser efetivado de forma isolada, sem a necessária concomitância com o registro da instituição e convenção do condomínio. Que renovando o pedido, o Cartório não desfez a exigência, apresentando nova nota devolutiva. Pediu o acolhimento da pretensão com o diferimento do valor das custas e emolumentos.

O feito teve processamento sem o deferimento da medida prévia.

Instado a se pronunciar, o Oficial do 9º CRI destacou que se ateuve ao sentido e espírito da legislação de regência. No caso a requerente registrou a incorporação imobiliária de conjunto de edifícios em condomínio, tendo, no curso da construção, vendido frações ideais do terreno, vinculadas a futuras unidades. Destacou que seguiu orientação da Corregedoria Permanente, acrescentando que é da natureza da própria atribuição a exigência de seu registro por ocasião da instituição do condomínio, precipuamente se registrada a incorporação e alie-

nada frações ideais do terreno, com construção por administração. Que o E. Conselho Superior da Magistratura veda a abertura de matrículas para as unidades condominiais, sem que haja prévia instituição de condomínio, sendo franqueada apenas a abertura de fichas auxiliares, sendo que as alienações das partes ideais, em fração, vinculadas a unidades futuras, apenas outorgam aos adquirentes, relativamente às unidades, um direito de aquisição. A instituição do condomínio em edifício não implica necessariamente a atribuição das unidades autônomas. Mesmo que identificada a futura unidade na aquisição da fração, ainda assim a atribuição decorre de exigência legal. Ressaltou que o costume é o não registro dos instrumentos de promessa de venda das frações ideais. Concluída a obra e registrada a instituição do condomínio é preciso a abertura da matrícula que decorre da atribuição, que envolve apenas o montante despendido para a construção. Por fim destacou que as matrículas são abertas desde a atribuição, ato imprescindível para a regularização formal e para a passagem do regime de condomínio *pro indiviso*, para condomínio especial. Pugnou pela rejeição da arguição vestibular. Juntou documentos.

O Ministério Público, em seu parecer, se posicionou pela improcedência da dúvida.

É o relatório.

Decido:

Trata-se de procedimento administrativo que consubstancia *dúvida* inversamente suscitada, no qual são discutidos os *atos* que compõem a sequência registral necessária para a implementação de condomínio especial, concebido nos termos da Lei 4.591/64. Mais precisamente, questiona a

suscitante sobre a necessidade do concomitante registro da “instituição e convenção condominial”, com o registro da atribuição das respectivas unidades autônomas.

Cumprir destacar, inicialmente, que a Lei 4.591/64, ao conceber esta forma especial de condomínio (chamado condomínio horizontal, em que pese a sua expansão vertical), fixa e estabelece as diversas etapas orientadoras da passagem ou transformação da propriedade *simples* em propriedade *condominial*. Neste percurso formal, são normalmente utilizados os vários sistemas ou módulos de exercício do *direito de propriedade*, que vão desde o exercício da propriedade direta e individual sobre o bem a ser incorporado, caminhando e se transformando, pela divisão das frações ideais, em co-propriedade exercida na forma de condomínio “pro indiviso”, atingindo, derradeiramente, a forma do “condomínio especial” após a implantação da convenção e a atribuição e individualização das unidades. Este percurso, embora complexo sob o ponto de vista *formal*, representa e encerra apenas uma única transmissão imobiliária. O incorporador vende um apartamento e o adquirente adquire a unidade e esta é a realidade que deve ficar constando dos *registros*.

Tal circunstância sinaliza, com muita ênfase, no sentido de que, independentemente do número de *atos* de registros necessários, o “serviço público” colocado à disposição do usuário deve representar e formalizar apenas esta única transmissão.

Diversas são as formas utilizadas para a viabilização prática de um condomínio especial, às quais atendem às necessidades comerciais. Os empreendimentos, nos termos legais, podem ser antecidos de incorporação ou simplesmente serem estruturados sob a forma de condomínio previsto no Código Civil. Ocorrendo a incorporação, o preço e a forma de comercialização das unidades pode experimentar variações, conquanto a sua forma de composição, podendo representar um valor fechado ou previamente ajustado e pactuado, ou corresponder ao preço de custo. Independentemente do sistema ou do modo do empreendimento, o resultado final sempre corresponderá à transferên-

cia da fração do terreno e das acessões, nestas, compreendendo a parte comum e unidades autônomas. Como sublinhado, a síntese de todas as formas e sistemas encerram sempre apenas uma única transmissão imobiliária.

No caso, a empresa *incorporadora* pretende o registro da *instituição e convenção de condomínio*, independentemente da prévia *atribuição* das unidades autônomas.

Questão próxima a esta foi tratada em recente decisão da E. Corregedoria, adotada com base em parecer da lavra do magistrado Antonio Carlos Moraes Pucci [Cfr. Parecer nº 812/2001-E, disponível no *site* www.anoregsp.org.br/diario/doj14012002.asp - *Nota do editor*], que procedeu ao estudo do tema relativo às custas e emolumentos, tendo como base os artigos 29, 32 e 28 da Lei 4.591/64. Todas as considerações constantes do parecer convergem para a inequívoca constatação de que, em que pese a complexidade e multiplicidade de atos registraes, a transação encerra apenas um negócio imobiliário, efetivado em primeiro plano pela venda da correspondente fração do terreno, e complementado pela transferência da acessão.

Acentuou o parecerista, que “os titulares das frações ideais do terreno, vinculados a unidades autônomas futuras, não se tornam co-proprietários dessas unidades, sendo, pois, desnecessária a atribuição, como ato e meio especial de extinção de co-propriedade, logo que instituído o condomínio especial”. Acrescentou, se escudando em ensinamentos doutrinários, que “a atribuição como meio especial de extinção da co-propriedade sobre unidades autônomas é necessária na hipótese de instituição do condomínio comum do Código Civil (co-propriedade sobre todo o edifício ou quando duas ou mais pessoas são co-proprietárias de duas ou mais unidades autônomas)”. “A hipótese se concretiza quando diversas pessoas adquirem o terreno e, em conjunto, constroem o edifício. Concluída a obra, será averbada a construção na matrícula do terreno. Por requerimento das partes e instrumento particular, será, em seguida, registrada a instituição

de condomínio e registrada a atribuição das unidades aos adquirentes das quotas - partes ideais sobre o terreno. A hipótese é daquelas em que a atribuição tem caráter de divisão. A seguir, abrem-se as matrículas, dela constando proprietário o adquirente. Alternativamente seria a abertura de matrícula em nome de todos os condôminos, seguindo-se a permuta de frações ideais"... "Na instituição de condomínio por unidades autônomas, precedido de incorporação, será também necessária a atribuição, mas para identificar a unidade que ficará pertencendo a determinado titular de fração ideal do solo e para atestar o cumprimento pelo incorporador da obrigação de entregar ao adquirente a unidade autônoma".

Muito embora o parecer não indique a cronologia dos atos, e a eventual dependência de um registro a outro, deixa patente as etapas que devem ser cumpridas pelas serventias. Neste percurso, a sequência registral tem início com (1) o registro da *incorporação* junto à matrícula do terreno; (2) o registro do contrato de compra e venda da fração ideal, sendo registrados tantos contratos quanto os celebrados pela incorporadora. Com a conclusão da obra, a construção deve ser (3) averbada junto a mesma matrícula. Segue-se (4) a instituição do condomínio especial, (5) e o registro da atribuição das unidades autônomas, com a individualização do proprietário. Em ato separado as novas matrículas individuais devem ser abertas, considerando cada apartamento ou unidade, constando o proprietário, bem como a normal vinculação filiatória.

No caso, a empresa *incorporadora* pretende o registro da *instituição e convenção de condomínio*, independentemente da prévia *atribuição* das unidades autônomas. Não questiona, como não poderia fazer, se a atribuição deve ou não ser feita. Sustenta apenas que não há motivo para se vincular o registro da "convenção" com o registro da "atribuição".

A empresa suscitante, promoveu o *registro da incorporação*, consignando que o empreendimento seria realizado por *administração*. Junto à matrícula do terreno n.º 112.711, consta o registro da *incorporação* (R.5, R.8 e R.9).

Houve o registro da hipoteca, favorecendo a Caixa Econômica Federal a fração do terreno correspondente à totalidade das unidades autônomas (R.10), que como agente financeiro, passou a liberar os valores, financiando os adquirentes.

Durante a construção dos edifícios, foram alienados direitos sobre as futuras unidades, transação que envolve a conquista de *direito real* sobre a fração ideal do terreno, e a obtenção de um direito de natureza pessoal sobre a futura edificação.

A nível condominial, em que pese o registro da incorporação que envolve toda a especificação da obra, somente se identifica o chamado condomínio *pro indiviso*, previsto e contemplado pelo Código Civil. Por este motivo, é que os assentos e controles registrares somente podem espelhar esta realidade, sendo inviável nesta oportunidade o registro das unidades.

Diligentemente o registrador se valeu de pré-matrículas, lançadas em fichas complementares, para a escrituração das *vendas* feitas pela incorporadora, conferindo um satisfatório nível de segurança aos adquirentes e ao agente financeiro, tudo em atenção ao permissivo constante do Capítulo XX, do Provimento 58/89, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça.

Os registros imobiliários, frise-se, devem sempre espelhar as transmissões imobiliárias da forma como ocorrem. No caso, as *fichas complementares*, que na verdade são *fichas provisórias*, são utilizadas para antecipar um registro que somente pode ser aceito após a conclusão da obra e a criação do *condomínio*.

Como registro provisório, as pré-matrículas devem ser prontamente substituídas pelas matrículas definitivas, assim que as condições físicas e documentais se completarem. Em outros termos, trata-se de ato precário, provisório e despidido de rigoroso controle burocrático/legal, de forma que não pode valer após o implemento das condições que possibilitem a sua substituição.

Este é o motivo pelo qual, com o *registro da instituição e convenção condominial*, deve o incorporador proceder ao concomitante registro da atribuição das *unidades autônomas*.

Instituído o condomínio, ou completado o ciclo formal para que o direito pessoal se transforme em *direito real* sobre bem identificável, não pode o adquirente ficar à mingua de registro, ostentando uma expectativa de direito, quando esta já se consolidou.

Aplicando-se a orientação constante no parecer da E. Corregedoria ao caso concreto, é de se anotar que a atribuição exigida pelo registrador, “será necessária para identificar a unidade que ficará pertencendo a determinado titular de fração ideal do solo e para atestar o cumprimento pelo incorporador da obrigação de entregar ao adquirente a unidade autônoma”. Como, no caso, uma quantidade significativa de unidades, ou quiçá, a sua totalidade, foi negociada durante a obra, a atribuição ganha importância e relevo, para que a provisória situação registral, seja substituída por um seguro e definitivo controle imobiliário, permitindo aos adquirentes o lícito direito à obtenção da matrícula individualizada.

Assim, as fichas provisórias foram abertas para fornecer esteio e base formal aos adquirentes, antes mesmo do fracionamento em unidades autônomas. Como controles provisórios e precários devem ser superados pelo registro *definitivo*, o que torna imperioso o registro da “atribuição” das unidades vendidas, concomitantemente ao registro da instituição e convenção do condomínio especial.

Ademais, cumpre destacar que todos os controles legais, quer tenham natureza registrária, civil ou fiscal, devem convergir para que as relações deles decorrentes cumpram seus propósitos e suas finalidades. Assim, com o registro do *condomínio*, faria nascer uma nova entidade, incumbida de administrar, por seu síndico, o empreendimento concluído e entregue. Para tal efeito, deve cobrar o valor condominial aos condôminos existentes e registrados individualmente. Caso não fosse necessária a *atribuição* como ato concomitante, não teria a nova administração como cobrar dos titulares de direitos das unidades, pois não seriam, rigorosamente condôminos, na medida em que ainda estariam ostentando

uma expectativa de direito não consolidado formalmente.

De rigor o registro da convenção e da atribuição como ato único ou concomitante, o que torna correta a posição adotada pelo Registrador.

Ante o exposto, *julgo procedente* a dúvida, mantendo a exigência para que a suscitante promova em ato único ou concomitante o registro da *atribuição das unidades autônomas*. Cientifique-se as partes e aos demais Oficiais dos Cartórios Imobiliários. Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 14 de Março de 2002.

Venício Antonio de Paula Salles

Juiz de Direito Titular

Sobre atribuição de unidades autônomas, consulte:

Registro de Imóveis. Condomínio especial.

Emolumentos. Reclamação.

Prévio registro da incorporação e de atos de alienação de frações ideais do terreno vinculadas às futuras unidades autônomas. Averbação, posterior, da construção e registro da instituição do condomínio. Exigência do registrador, satisfeita pela incorporadora e pelos adquirentes das unidades autônomas, com pagamento dos respectivos emolumentos, de atribuição das unidades autônomas aos adquirentes como se o edifício estivesse submetido ao regime condominial do Código Civil. Desnecessidade de tal atribuição em se tratando de condomínio especial precedido de regular incorporação. Devolução das quantias cobradas pelas atribuições corrigidas monetariamente e acrescidas de juros de 0,5% ao mês. Ausência, porém, de dolo do registrador na cobrança de tais valores. Recurso da reclamante parcialmente provido. Processo CG-1.270/2001 - São Bernardo do Campo - Construbig Construções e Empreendimentos Ltda. - Advogada: Wilma Kümmel, OAB/SP Nº 147.086. Parecer nº 543/2001-E (www.anoregsp.org.br/diario/doj11092001.asp).

Registro de Imóveis. Condomínio horizontal precedido de incorporação. Emolumentos. Reclamação.

Cobrança pelo registro das alienações das frações ideais de terreno que se vinculariam a futuras unidades autônomas de valores calculados sobre o preço total do negócio inserto no título, a saber, o da fração de terreno e o da unidade autônoma. Cobrança posterior, na ocasião da instituição do condomínio, a título de registro de atribuição das unidades, como meio de extinção de condomínio sobre as unidades, de valores calculados sobre aqueles atribuídos às unidades autônomas na instituição condominial em relação às unidades que tinham sido alienadas e sobre o custo da construção das unidades, apurável segundo tabela do Sinduscon, em relação àquelas que não foram alienadas. Desnecessidade na hipótese de condomínio precedido de incorporação de atribuição sobre as unidades como ato especial de extinção da comunhão entre os titulares das frações ideais sobre as unidades autônomas. Condomínio sobre o terreno que, nesse regime, não migra às unidades. Possibilidade, nesse caso, de atribuição apenas para identificar as unidades que ficarão pertencendo aos titulares das frações ideais do terreno. Cobrança indevida, na espécie, dos valores relativos aos registros das atribuições. Devolução de tais valores determinada. Processo CG-1270/2001 - São Bernardo do Campo - Construbig Construções e Empreendimentos Ltda. - Advogada: Wilma Kummel, OAB/SP Nº 147.086. Parecer nº 812/2001 - E (www.anoregsp.org.br/diario/doj14012002.asp).

Condomínio - atribuições de unidades autônomas.

Artigo do Des. José de Mello Junqueira, interpretando as decisões da CGJSP especialmente dos pareceres 543/2001-E e 812/2001-E, *supra* (www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel430a.asp).

Tribunal de Alçada de Minas Gerais

Bem de família. Aluguel. Impenhorabilidade .

O fato de o devedor ter alugado o único bem imóvel residencial de sua propriedade não afasta a impenhorabilidade garantida pela Lei nº 8.009/90, quando a renda obtida com o aluguel se destinar à locação de outro imóvel para fins residenciais.

Foi o que decidiu a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 355025-8, dando provimento ao recurso interposto por Luís Carlos e Enilda Batista de Paulo, contra a decisão do Juiz de Santo Antonio do Monte, que havia deferido o pedido de penhora da renda referente ao aluguel do imóvel de sua propriedade.

Segundo o Juiz Alberto Vilas Boas, Relator do agravo, “embora o art. 1º da Lei nº 8.009/90 refira-se expressamente à residência dos proprietários para que o imóvel seja considerado impenhorável, tal dispositivo não deve sofrer interpretação estritamente literal, sendo necessário que se busque a finalidade para a qual foi instituída a citada norma, que consiste na proteção da residência familiar (...). Se o imóvel de propriedade dos agravantes se encontra alugado e há prova de que a renda proveniente dos aluguéis destina-se ao pagamento da locação de outra residência de valor inferior, inquestionável o fato de que o imóvel deve ser abrangido pelos efeitos da referida lei.”

Os demais componentes da Turma Julgadora, Juízes Roberto Borges de Oliveira e Alberto Aluizio Pacheco de Andrade votaram de acordo com o Relator (Notícias do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, 19/03/2002: *Aluguel do bem de família não afasta a impenhorabilidade do imóvel*). ■

Esta seção vai divulgar as decisões mais interessantes das Corregedorias e Tribunais dos Estados. Envie a sua colaboração para irib@terra.com.br

Veja as últimas notícias do STF e STJ

Hipoteca. Penhora. Renúncia tácita.

Trata a matéria de saber se a ausência de manifestação do credor sobre bens nomeados à penhora, em substituição de bem imóvel objeto da garantia oferecida no título extrajudicial que embasa a ação de execução, implica renúncia tácita que possibilite a extinção do ônus real constituído sobre esse. *In casu* os recorrentes não poderiam ter indicado outro bem à penhora porque o art. 655, § 2º, do CPC estabelece que, na execução de crédito hipotecário, a penhora recai sobre a coisa dada em garantia, independentemente de nomeação. Se não se faz necessária a nomeação de bem à penhora quando há outro objeto de garantia do título extrajudicial, não há que se falar em aceitação tácita da nomeação, por ser esta ineficaz (art. 656, II, do CPC). Há de ser mantida a hipoteca que recai sobre o aludido bem, ainda que esse não haja sido penhorado. Precedentes citados: REsp 241.903-SP, DJ 16/4/2001, e AgRg no Ag 371.466-SP, DJ 11/6/2001. REsp 406.626-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 2/4/2002 (Informativo de Jurisprudência do STJ nº 128, 25/3 a 5/4/2002).

Bem de Família. Usufruto.

Exclui-se da penhora imóvel objeto de usufruto, ocupado pela mãe usufrutuária (recém-falecida) e pelo agora titular da nua-propriedade. Outrossim a imunidade da Lei n. 8.009/90 se estende ao imóvel que serve de moradia ao devedor solteiro, conforme decisão da Corte Especial. Precedente citado: EREsp 182.223-SP. REsp 329.453-SP, Rel. Min. Ruy Rosado, julgado em 2/

4/2002 (Informativo de Jurisprudência do STJ nº 128, 25/3 a 5/4/2002).

Penhora. Bem de família. Meação. Ação de declaração de impenhorabilidade.

Por unanimidade de votos, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça determinou que o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ/RJ) examine recurso de Antenor Mayrink Veiga contra decisão do juiz da 2ª Vara de Falências e Concordatas da Comarca do Rio de Janeiro para que fosse leiloado o imóvel situado à Avenida Rui Barbosa, 480/201, Botafogo, zona sul do Rio. O TJ/RJ terá que examinar se o apartamento está ou não protegido pela Lei 8.009/90, que impede a penhora do único imóvel que serve de moradia à família. O TJ/RJ rejeitou o recurso sob o argumento de que existia decisão anterior do próprio tribunal concluindo pela possibilidade de penhora do imóvel, por isso não poderia reapreciar a matéria em razão do princípio constitucional da coisa julgada.

Ao invocar o princípio da coisa julgada, o TJ/RJ referiu-se aos embargos de terceiro apresentados pela esposa de Antenor Mayrink Veiga, Patrícia Ferreira Leal e Mayrink Veiga, na ação de execução movida pelo Banco Itaú S/A perante a 38ª Vara Cível do Rio de Janeiro. Na ação, o Itaú pretendia obter a penhora do apartamento da Avenida Rui Barbosa para ressarcir-se dos prejuízos causados pela inadimplência de Antenor, avalista de uma dívida contraída pela Casa Mayrink Veiga S/A. Os embargos foram rejeita-

dos sob o argumento de que o casamento de Patrícia e Antenor foi posterior à execução e regido pelo regime de separação total de bens, situação jurídica que não asseguraria à Patrícia a meação do imóvel.

Diante de dívidas que excediam seus bens patrimoniais, Antenor requereu sua própria insolvência civil em 26/06/1995, indicando a relação de seus bens. Na ocasião, Antenor registrou que o apartamento da Rui Barbosa era seu único imóvel e servia de residência para sua família. Menos de um mês após, a insolvência foi decretada, fato que obrigou seus credores a habilitarem-se perante o juízo da 2ª Vara de Falências e Concordatas para recebimento de seus créditos. Diante da instauração do concurso de credores, foi extinta a execução proposta pelo Itaú perante a 38ª Vara Cível, quando o imóvel estava em vias de ser penhorado. Mas o Banco Itaú insistiu na penhora. Perante a 2ª Vara de Falências e Concordatas, Patrícia Leal também apresentou embargos de terceiro, também rejeitados.

No STJ, a defesa de Antenor Mayrink Veiga argumentou que a rejeição dos embargos apresentados por sua esposa, sob o argumento de que o bem imóvel em discussão não seria bem de família não poderia atingi-lo pois naqueles autos Antenor não figurava como parte. Nos primeiros embargos, os litigantes foram Patrícia Leal e Banco Itaú. No segundo, Patrícia Leal e Massa Insolvente de Antenor Mayrink Veiga. O argumento foi acolhido pela relatora do recurso, a ministra Nancy Andrighi. Segundo ela, a justiça carioca ainda não discutiu diretamente a questão da impenhorabilidade do bem de família, apenas afirmou que Patrícia Leal não poderia buscar o reconhecimento de tal pleito porque o seu casamento foi posterior à constrição judicial (mais de um ano e meio após a penhora) e porque a união do casal foi celebrada pelo regime de separação total de bens.

“À evidência, as partes não são as mesmas pois na ação de embargos de terceiro figuraram a mu-

lher do devedor e a Massa Insolvente de Antenor Mayrink Veiga, e no caso em tela, é o próprio devedor que se insurge contra a constrição judicial de seu imóvel residencial. As causas de pedir também são diversas porque a mulher do devedor propalava que o superveniente casamento era obstativo da penhora. Não se pode concluir, pois, pela identidade de elementos entre o pleito do devedor e anterior embargos de terceiro de sua mulher”, afirmou a ministra Nancy Andrighi ao determinar que o TJ/RJ julgue o recurso de Antenor Mayrink Veiga contra a penhora de seu imóvel. A relatora acrescentou que “no caso específico”, a coisa julgada constituída entre as partes da ação de embargos de terceiro não pode prejudicar outras pessoas. “O devedor, em relação à ação mencionada, é terceiro que não pode ser atingido pelos efeitos da sentença de rejeição dos embargos opostos por sua esposa. Ele tem legítimo interesse em ter apreciado seu pedido de declaração de impenhorabilidade do imóvel residencial”, concluiu Nancy Andrighi. Processo: RESP 345933 (Notícias do STJ, 22/03/2002: *STJ determina que TJ/RJ examine recurso de Antenor Mayrink Veiga contra penhora de imóvel*).

Penhora. Bem de família - desmembramento.

O único imóvel residencial da família é passível de desmembramento para fins de penhora. Este é o entendimento da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça ao julgar o recurso de Marlisa Berti Leite de Moraes contra o Banco do Estado de São Paulo (Banespa). Berti pretendia evitar no STJ a penhora do imóvel residencial situado em Orlândia (SP), formado por pelo menos quatro imóveis contíguos, representados por quatro matrículas diferentes que somadas totalizam uma área de 6.813,36 metros quadrados.

O Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, acolhendo apelação do Banespa e verificando a possibilidade do desmembramento do imóvel, excluiu da penhora apenas a parte

principal da casa. Inconformada com a decisão, Marlisa Berti ingressou no STJ com recurso especial alegando que o imóvel seria indivisível, não fazendo a lei qualquer distinção quanto ao tipo de construção e à espécie de benfeitorias.

Segundo o ministro relator, Cesar Asfor Rocha, mais da metade do imóvel, que compreende uma área de 4.408,42 metros quadrados, ficou excluída da penhora. “Assegurou-se portanto à família de Marlisa Berti uma área superior a 2.200 metros quadrados, onde estão edificadas a residência com garagem, jardim interno, piscina, vestiários, churrasqueira e gramados”, afirmou o relator.

Na parte desmembrada da residência estavam localizados quadra de tênis, casa de caseiro, estufa de plantas, canil, casa de bonecas, caixa d'água, garagens e áreas gramadas. Para o ministro, as áreas identificadas para penhora são obras suntuosas que não guardam qualquer relação com o imóvel residencial. “Qualquer pessoa pode residir na casa de morada sem que delas se utilize, vendo-se então, que não guardam elas qualquer relação com o espírito da lei que instituiu o bem de família”, disse Cesar Asfor Rocha.

Para o ministro, embora sejam necessárias certas adaptações, a partição é viável pelo tamanho do terreno e admissível tendo em conta o intuito da Lei 8.009/90, que não é o de promover o detrimento do credor em favor do devedor com propriedades ou benfeitorias muito além das necessárias para a residência da família. Processo: RESP 139010 (Notícias do STJ, 19/03/2002: *STJ: único bem de família pode ser desmembrado para fins de penhora*).

Meio ambiente. Competência concorrente.

Não é lícito ao município conceder autorização para início de construção civil em orla marí-

tima, sem que estejam adimplidas exigências de lei estadual, em atenção às regras de defesa do meio ambiente. Precedente citado: RMS 9.629-PR, DJ 1º/2/1999. RMS 11.681-PR, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, julgado em 5/3/2002 (Informativo de Jurisprudência do STJ nº 125, 4 a 8/3/2002).

Loteamento clandestino. Responsabilidade. Município.

O acórdão recorrido nos autos de ação civil pública responsabilizou o Município de São Paulo por omissão, em razão de permitir loteamento clandestino formado em área de mananciais, condenando-o, solidariamente com o Estado e outros réus, a desfazê-lo e reconstituir a área, voltando-a ao *status quo*, inclusive quanto à vegetação. O Município, ao recorrer, alegou que não poderia ser compelido a regularizar ou desfazer loteamento, pois o art. 40 da Lei n. 6.766/79 consagra uma faculdade e não uma obrigação e o Judiciário não poderia compeli-lo a praticar ato discricionário, além de que o acórdão seria uma injunção do Judiciário à sua competência. A Turma negou provimento ao recurso, lembrando que este Tribunal entende que o Município tem o poder-dever de controlar loteamentos e parcelamentos de terra para, inclusive, impedir o uso ilegal do solo, sendo o exercício dessa atividade obrigatório e vinculado. Conseqüentemente, em se tratando de dever e havendo omissão, o Judiciário pode compeli-lo a exercê-lo. Precedentes citados: REsp 194.732-SP, DJ 21/6/1999, e REsp 124.714-SP, DJ 25/9/2000. REsp 292.846-SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, julgado em 7/3/2002 (Informativo de Jurisprudência do STJ nº 125, 4 a 8/3/2002).■

As informações divulgadas nesta seção foram colhidas dos sites do Supremo Tribunal Federal (www.stf.gov.br) e do Superior Tribunal de Justiça (www.stj.gov.br).

Decisões. Interesse do Registro de Imóveis. Diário da Justiça da União.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Desapropriação para fins de reforma agrária. Imóvel rural objeto de implantação de projeto técnico. Descabimento.

O Tribunal deferiu mandado de segurança contra decreto do Presidente da República que declarara de interesse social para fins de reforma agrária imóvel rural de propriedade dos impetrantes, por constatar que o imóvel é objeto de implantação de projeto técnico, aprovado pelo órgão federal competente, nos termos do art. 7º da Lei 8.629/93 (redação dada pela MP 1.577/97 e suas sucessivas reedições: “Art. 7º Não será passível de desapropriação, para fins de reforma agrária, o imóvel que comprove estar sendo objeto de implantação de projeto técnico que atenda aos seguintes requisitos: IV- haja sido aprovado pelo órgão federal competente, na forma estabelecida em regulamento, no mínimo seis meses antes da comunicação de que tratam os §§ 2º e 3º do art. 2º.”). MS 23.260-AL, rel. Min. Sydney Sanches, 22.8.2001 (Informativo STF nº 238 - 20 a 24/8/2001).

Desapropriação. Reforma agrária. Desmembramento após notificação. Média propriedade. Registro. Alegação de fraude.

Decisão. Por maioria de votos, o Tribunal deferiu o mandado de segurança, vencidos os Ministros Néri da Silveira (Relator), Nelson Jobim, Ilmar Galvão, Carlos Velloso e Presidente (Ministro Sepúlveda Pertence). Relator para o acórdão o Ministro Maurício Corrêa. Falou pelas impetrantes a Dra. Maria Augusta Almeida de Oliveira. Plenário, 23.4.97.

Ementa. Desapropriação para fins de reforma agrária. Desmembramento da área exproprianda após

a notificação. Média propriedade. Registro das glebas antes do decreto expropriatório. Alegação de fraude do impetrante. Impossibilidade.

1. A média propriedade, assim definida em lei, é insuscetível de desapropriação para fins de reforma agrária (Lei n.º 8.629/93, artigo 4º, III, “a”, e seu parágrafo único).

2. Divisão da área em glebas autônomas, registradas no cartório competente em data anterior ao decreto presidencial. Configuração de médias propriedades não sujeitas à reforma agrária.

3. Impossibilidade de elucidar-se, em mandado de segurança, ocorrência de fraude do impetrante, que demandaria dilação probatória. Segurança deferida.

Relator: Min. Néri da Silveira (Mandado de Segurança nº 22.645-5/BA; DJU 24/8/2001; pg. 46).

Usucapião. Alegação de posse mansa e pacífica sobre o imóvel. Ausência de prova.

Decisão.

1. Os fatos.

Elair Barbosa Pena ajuizou ação de usucapião especial contra Adail João Stehling e outros.

Sustentou “posse mansa e pacífica sobre o imóvel... há mais de 5 anos... e por isso preenche os requisitos do dispositivo constitucional [art. 183].

2. A sentença.

A ação foi julgada improcedente.

Está na sentença que o “... requisito indispensável para o deferimento de usucapião... é a comprovação da posse mansa e pacífica, sem oposição, por parte da requerente...

... que tal requisito não foi observado...”

O autor apelou.

Alegou que há provas nos autos para o deferimento do usucapião, pois, “instruiu sua inicial com inúmeros documentos”.

3. O acórdão no TJ-MG.

O recurso não foi provido.

Está no acórdão que “... a autora não demonstrou... a posse mansa e pacífica”.

4. RE e REsp.

A autora interpôs REsp e RE.

Não há notícia em relação ao REsp.

Verifico que o RE não foi admitido, pois há uma petição de agravo, nos autos.

A recorrente não trasladou a cópia do despacho que negou seguimento ao RE.

Não há como saber os fundamentos da decisão agravada.

Na petição de RE, invoca ofensa aos dispositivos constitucionais:

(i) - art. 93, IX (fundamentação inexistente);

(ii) - art. 183 (usucapião especial).

As razões do RE procuram demonstrar que desde a sentença as provas não foram bem examinadas.

Arguiu nulidades em face dos “documentos acostados aos autos”.

4. A Cautelar com pedido de efeito suspensivo em agravo de instrumento.

A autora ajuíza esta cautelar.

Pede efeito suspensivo ao agravo interposto contra a não admissão do RE.

5. Decido.

A requerente não trasladou o despacho agravado.

Não há como saber os fundamentos que impediram o seguimento do RE.

De qualquer forma, o que pretende a recorrente é o reexame das provas em que se fundamentou o acórdão para negar o direito pleiteado.

O recurso, nesse ponto, está em confronto com a Súmula 279.

A jurisprudência não ampara a requerente.

Em face do exposto, nego seguimento à petição e julgo prejudicado o exame da cautelar.

Brasília 29/6/2001. Relator: Ministro Nelson Jobim (Petição nº 2.371-4/MG; DJU 8/8/2001; pg. 27/28).

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Defesa da posse. Embargos de terceiro.

Compromisso de c/v não registrado.

Decisão. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão proferido pela Egrégia Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Ceará, Relator o eminente Desembargador Jose Mauri Moura Rocha, assim ementado:

“Direito processual civil. Embargos de terceiro. Instrumento particular de contrato de promessa de venda e compra não registrado no ofício imobiliário. Possibilidade. De acordo com o disposto no art. 1.046 do CPC, basta a condição de possuidor para legitimação da pessoa que, não sendo parte no processo, sofrer turbacão ou esbulho na posse de seus bens, em decorrência de constrição judicial. Orientação emanada da Súmula nº 84 do Colendo Superi-

or Tribunal de Justiça - STJ. Sentença desconstituída, para o fim de serem acolhidos os embargos de terceiro opostos pelo apelante. Recurso de apelação conhecido e provido”.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

As razões do recurso alegam violação ao artigo 1.046 do Código de Processo Civil. Sem razão. O acórdão recorrido aplicou corretamente a Súmula nº 84 desta Corte, pois trata-se de terceiro que tem a posse advinda do compromisso de compra e venda do imóvel ainda não registrado. E o argumento de que para se aplicar tal preceito é necessário ter escritura pública e não apenas contrato particular não procede, pois como bem salientou o eminente Ministro Ruy Rosado de Aguiar, no julgamento do Resp nº 112.978, RS. “A necessidade de

formalização do ato de promessa de compra e venda através de escritura pública não pode ser exigida para o caso dos autos. O contrato preliminar de promessa de compra e venda de bem imóvel se situa no plano de direito obrigacional e, embora os efeitos que a ele possam ser atribuídos, não é da sua substância a escritura pública, bastando-lhe a forma escrita. Esse documento particular e não registrado, serve para fundamentar o pedido do terceiro embargante em defesa da posse que recebeu em decorrência desse contrato (Súmula 84) – DJU, 05.05.97.

O argumento de que o recorrido não poderia opor embargos de terceiro pois é meramente locatário, não procede, pois o Tribunal *a quo* apenas citou que por um determinado período ele também foi locatário, não se valendo desse fato como razão de decidir.

Ante o exposto, nego seguimento ao recurso especial.

Brasília 1/8/2001. Rel. Min. Ari Pargendler (Recurso Especial n.º 252.700-CE; DJU 24/8/2001; pg. 623).

Penhora. Hipoteca. Cédula de crédito rural. Prevalência do crédito tributário.

Ementa. Processual civil e tributário. Execução fiscal. Penhora. Bem gravado com hipoteca. Cédula de crédito rural. Art. 69, do Decreto-Lei n.º 167/69. Possibilidade. Prevalência do crédito tributário. Entendimento pacificado no âmbito do STJ.

1. É tranqüilo o entendimento no seio do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que os bens gravados com hipoteca oriunda de cédulas de crédito rural podem ser penhorados para satisfazer débito fiscal, ora por não ser absoluta a impenhorabilidade ditada pelos Decretos-Leis n.ºs 167/69 e 413/69, ora pela preferência outorgada aos créditos tributários.

2. Precedentes das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Turmas do STJ.

3. Recurso especial improvido.

Brasília 7/6/2001 (data do julgamento). Relator: Min. José Delgado (Recurso Especial n.º 309.853/SP; DJU 27/8/2001; pg. 232).

Penhora. Bem de família. Locação. Fiança.

Decisão. Trata-se de recurso especial interposto por fiadores de contrato de locação comercial contra acórdão da eg. Décima Sétima Câmara do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que, nos autos de embargos do devedor julgados improcedentes, manteve o entendimento de que a nova Lei do Inquilinato, de aplicação imediata em face de sua natureza processual, ao modificar o artigo 3º da Lei n.º 8.009/90, autoriza a penhora sobre o único bem de família do fiador.

Irresignados, os garantidores interpõem o presente recurso especial com fulcro nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, verberando que o acórdão impugnado, além de ter ensejado divergência jurisprudencial, violara as disposições contidas na Lei n.º 8.009/90, ao considerar penhorável o único imóvel residencial dos fiadores.

Tenho que o inconformismo não merece prosperar.

É que este Superior Tribunal de Justiça já consolidou, em definitivo, o pensamento de que a Lei n.º 8.245/91, ao restringir o alcance do regime da impenhorabilidade dos bens patrimoniais residenciais consagrado no bojo da Lei n.º 8.009/90, considerando passível de constrição judicial o bem familiar dado em garantia por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato locatício, em face de seu caráter eminentemente processual, incide de imediato, inobstante ter sido o contrato de fiança locatícia celebrado antes de sua vigência.

E, *in casu*, a execução foi ajuizada em 1997, quando já em vigor a Lei n.º 8.245/91, que, ao restringir o alcance da regra geral da impenhorabilidade de bem familiar, considerou válida a penhora por dívida decorrente de contrato locatício assegurado por fiança.

Nesse sentido, é oportuno trazer à colação os seguintes precedentes afirmativos dessa tese, *verbis*:

“Locação. Penhora. Bem de família. Benefício de ordem. Multa contratual.

- Sendo proposta a ação na vigência da Lei 8.245/91, válida é a penhora que obedece seus termos, excluindo o fiador em contrato locatício da impenhorabilidade do bem de família.

- Não é passível de discussão em sede de recurso especial a interpretação de cláusula contratual (sum. 454/STF).

- Recurso não conhecido" (Resp 78.311/SP, Relator Ministro Félix Fischer, DJ de 28/04/97).

"Recurso especial. Processo civil. Execução. Fiança. Bem de família. Penhora. Permissão da Lei 8.245/91. Possibilidade.

- Penhora efetuada quando da vigência da Lei 8.245/91 que, acrescentando item à Lei 8.009/1990, permitiu fosse penhorado bem de família quando se cuidar de obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

- Regra que merece ser observada mesmo em relação a contratos não exauridos.

- Recurso conhecido e provido pela alínea 'c'" (Resp 100.985/RS, Relator Ministro José Arnaldo da Fonseca, DJ de 25/11/96).

"Locação. Fiança. Imóvel. Penhora. Admissão por lei nova. Alcance.

- Alterando a Lei 8.245, de 1991, a Lei 8.009, de 1990, para admitir a penhora de imóvel residencial de fiadores, forçoso é reconhecer o seu alcance, se os atos constitutivos tenham sido realizados na vigência do primeiro diploma (Lei 8.245/91).

- Recurso especial não conhecido" (Resp 76.354/SP, Relator Ministro William Patterson, DJ de 03/06/96).

Tenho, assim, que a questão já não comporta maiores discussões, sendo certo que o acórdão recorrido não violou os dispositivos legais invocados no apelo nobre, estando em perfeita harmonia com a jurisprudência firmada neste Tribunal.

Isto posto, com base no art. 557, *caput*, do CPC, com a redação dada pela Lei n.º 9.756/98, não conheço do recurso especial.

Brasília 22/6/2001. Relator: Min. Vicente Leal (Recurso Especial n.º 302.195/RJ; DJU 28/8/2001; pg. 441).

Venda a non domino. Anulação.

Irmãos Thá S/A — Construções, Indústrias e Comércio agravou de decisão que negou seguimento ao recurso especial, alínea, interposto contra

acórdão da eg. Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, assim ementado:

"Apelação. Julgamento simultâneo de ação de anulação de ato jurídico c/c rescisão contratual e perdas e danos. E ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse com pedido de indenização por perdas e danos. Conexão. Imóvel alienado a terceiro com garantia hipotecária. Omissão dolosa. Comprovação. Anulação do contrato. Notificação extrajudicial. Mora. Inadimplemento contratual. Recurso dos promitentes compradores provido. Recursos interpostos pela Construtora, desprovido e não conhecido, respectivamente. Sentença reformada".

Diz que o v. aresto recorrido é nulo, pois acolheu a tese sustentada pelos ora agravados somente em sede de apelação, quando "não é permitido ao magistrado apreciar defesa não apresentada oportunamente quando se tratar de direitos disponíveis". Entende que não tendo os mesmos se insurgido contra as provas dos autos no momento oportuno, vale dizer, se não suscitaram o incidente de falsidade, o posicionamento adotado pela eg. Câmara implica violação aos princípios do contraditório, da ampla defesa e do duplo grau de jurisdição. Afirma, também, que o acórdão "pautou-se exclusivamente na prova trazida aos autos pela recorrente", quando competia ao d. colegiado "buscar a verdade real e atuar de modo a desvendar possíveis inverdades representadas por documentos acostados aos autos, conforme faculta o artigo 130 do Código de Processo Civil".

Com relação à apontada ofensa aos princípios processuais do contraditório, da ampla defesa e do duplo grau de jurisdição, observa-se que a recorrente deixou de indicar os artigos tidos como violados, incidindo em deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF).

O art. 130 do CPC não foi prequestionado. Ademais, a norma contida no mencionado dispositivo traz como conteúdo a função supletiva de instrução do processo exercida pelo juiz. Quer isso dizer que, diante das provas produzidas pelas partes, restando o Julgador em estado de perplexidade, pode-

ele valer-se da faculdade prevista no citado dispositivo legal, com vista a esclarecer e firmar seu convencimento sobre os fatos em análise. Nesse sentido, confira-se precedente desta Quarta Turma: “Tem o julgador iniciativa probatória quando presentes razões de ordem pública e igualitária, como, por exemplo, quando se esteja diante de causa que tenha por objeto direito indisponível (ações de estado), ou quando o julgador, em face das provas produzidas, se encontre em estado de perplexidade ou, ainda, quando haja significativa desproporção econômica ou sociocultural entre as partes” (REsp 140665/MG, rel. em. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 03.11.98).

Consta do acórdão que “a construtora foi notificada judicialmente com o fito de esclarecer a questão da titularidade do domínio sobre o imóvel; no entanto, preferiu silenciar a respeito”, e da documentação juntada aos autos chega-se à conclusão de que realizou verdadeira venda *a non domino*. Inconforma-se a recorrente, ao argumento de que, diante daqueles documentos, não ocorreria a nulidade do contrato. No entanto, assentado o exame das provas no princípio da livre persuasão racional, e estando devidamente fundamentado o acórdão, conclui-se que somente seria possível aferir a apontada violação mediante o reexame do conjunto probatório dos autos, o que esbarra no óbice da Súmula 07/STJ.

Quanto à alegada violação ao art. 1092 do CC, tenho que o recurso está a merecer melhor exame.

Para apreciar esse ponto, dou provimento ao agravo.

Brasília 24/8/2001. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator (Agravado de Instrumento n.º 380.698/PR; DJU 30/8/2001; pg. 238).

Penhora não registrada. Terceiro de boa-fé.

Fraude não caracterizada.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento de decisão que negou seguimento ao recurso especial, alínea “a”, interposto contra acórdão da eg. Sétima Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, no qual se alega contrariedade ao art. 593, II, do CPC.

Segundo concluiu o acórdão, diante da inexistência de registro de penhora do bem, a fraude à execução depende de prova da má-fé do terceiro comprador. Inconforma-se o recorrente, sob a alegação de que tendo a penhora se realizado no dia 30.11.95, dia em que ocorreu a primeira alienação, a aquisição do imóvel pelo ora agravado, ocorrida em 13.09.96, induz a ocorrência de fraude, pois “como a primeira alienação se deu em fraude à execução, as que se seguiram trazem o malsim de fraudatórias da execução, pouco importando se a penhora foi ou não registrada”.

Não tem razão, todavia, conforme se verifica do entendimento esposado por ambas as Turmas da eg. Segunda Seção deste STJ, *in verbis*:

“Fraude de execução. Citação. Penhora. Falta de registro. Terceiro de boa-fé. Embargos de terceiro. Alienado o bem pelos devedores depois de citados na execução, e tendo os adquirentes transferido o imóvel a terceiros após efetivada a penhora, o reconhecimento da existência de fraude de execução na primeira alienação dependeria da prova de que a demanda reduziria os devedores à insolvência, e de que o adquirente tinha motivo para saber da existência da ação; na Segunda, dependeria de registro da penhora ou de prova da má-fé do subadquirente. Isso porque, inexistindo registro da citação da ação ou da penhora do bem alienado a terceiro, incumbe ao exequente e embargado fazer a prova de que o terceiro tinha conhecimento da ação ou da constrição. Art. 593, II e III do CPC. Precedentes. Recurso conhecido em parte e provido.” (Resp 136.342/PR, 4ª Turma, de minha relatoria, DJ 15.12.97).

Dentre outros precedentes, confira-se: Resp’s 145.296/SP, 123.616/SP, 3ª Turma, rel. em. Min. Waldemar Zveiter, DJ 20.03.2000 e 01.03.99: 114.415/MG e 76.063/RS, 4ª Turma de minha relatoria, DJ 26.05.97 e 24.06.96.

Posto isso, por incidência da Súmula 83/STJ, nego provimento ao agravo.

Brasília 23/8/2001. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator (Agravado de Instrumento n.º 380.705/SP; DJU 30/8/2001; pg. 238).

Fraude de execução não caracterizada.**Hipoteca. Cédula hipotecária não registrada.****Terceiro de boa-fé.**

Despacho. Banco do Brasil S/A interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em contrariedade aos artigos 1º, 2º, 248, 462, 515, 535, II, 593 e 1046 do Código de Processo Civil e 153 e 158 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Insurge-se contra acórdão assim ementado:

“Embargos de terceiro. Bem dado em garantia de cédula hipotecária não registrada. Aquisição por terceiro. Má-fé não demonstrada. Procedência. Recurso improvido.

A aquisição por terceiro, de bem dado em garantia hipotecária, em cédula não registrada, não caracteriza fraude à execução, se não demonstrada a má-fé do adquirente.”

Decido.

A irrisignação não prospera.

Insiste o recorrente que o Tribunal *a quo* foi omisso ao não apreciar o aspecto relativo à procedência da ação revocatória. A alegação, contudo, não merece guarida. No acórdão proferido em sede de embargos de declaração, afirmou o Tribunal de origem que o ora recorrente é que omitiu a informação de que a sentença de procedência da ação revocatória foi reformada em sede de apelação, julgando-se improcedente a ação. Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional.

No mais, entendeu o Tribunal não estar caracterizada a fraude à execução, já que os terceiros adquirentes não poderiam ter conhecimento da garantia face o não registro da cédula de crédito industrial e da penhora na matrícula do imóvel. Entendeu o Tribunal que não ficou caracterizada a má-fé dos adquirentes e que não houve demonstração de que a transação levou os devedores à insolvência.

O acórdão, ante os fundamentos acima expostos, afastou a fraude em harmonia com o posicionamento jurisprudencial desta Corte. Anote-se:

“Processual civil. Embargos de terceiros. Fraude

de execução. Citação. Penhora. Falta de registro. Terceiro de boa-fé que não adquiriu o bem direto do devedor-executado.

I- Alienado o bem pelos devedores depois de citados na execução, e tendo os adquirentes transferido o imóvel a terceiro após efetivada a penhora, o reconhecimento da existência de fraude de execução na primeira alienação dependeria da prova de que a demanda reduziria os devedores à insolvência, e de que o adquirente tinha motivo para saber da existência da ação: na segunda, dependeria de registro da penhora ou de prova da má fé do subadquirente. Isso porque, alienado a terceiro, incumbe ao exequente e embargado fazer a prova de que o terceiro tinha conhecimento da ação ou da constrição. Art. 593 II e III do CPC. Precedentes do STJ.

II- Recurso conhecido e provido” (REsp nº 145.296/SP, 3ª Turma, Relator o Ministro Waldemar Zveiter, DJ de 20/3/2000).

“Processo civil. Embargos de terceiro. Fraude de execução. Inocorrência. Ausência de prova da ciência, pelo terceiro adquirente, da penhora incidente sobre o imóvel. Incorporação em virtude de liquidação extrajudicial, *pro* escritura pública. Art. 31, Lei 6024/74. Inoperância em relação a terceiros que não tiveram ciência da alteração societária. Recurso desacolhido.

I- Um dos requisitos da fraude de execução, a que se refere o art. 593-11, CPC, é a demonstração de que o adquirente tenha tido ciência do ato gravoso incidente sobre o imóvel, presumida, aduza-se, quando registrada a penhora, nos termos do § 4º do art. 659, CPC, introduzido pela Lei nº 8.953/94.

II- A incorporação de empresas feita por escritura pública não tem o condão, por si só, de transferir a propriedade de imóvel da incorporada à incorporadora, dado que o domínio dos imóveis se transmite pelo registro do título aquisitivo no álbum imobiliário.

III- Não constando do registro imobiliário a transferência de domínio, a incorporação não afeta alienação posterior feita a terceiro que não teve ciência da unificação” (REsp nº 131.587/RJ, 4º

Turma, Relator o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 7/8/2000).

Do exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 29/6/2001. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator (Agravado de Instrumento nº 389.094/MT; DJU 9/8/2001; pg. 480/481).

Execução trabalhista. Falência. Competência do Juízo Falimentar.

Decisão. Encol S/A – Engenharia, Comércio e Indústria – Massa falida, qualificada e representada nos autos, suscita conflito positivo de competência entre o Juiz de Direito da 11ª Vara Cível de Goiânia-GO e o Juiz da Secretaria Integrada de Execuções de Cuiabá-MT.

Em síntese, alega a suscitante:

- na Ação Cautelar de Arresto nº 1.826/1997, proposta, perante o Juízo da 3ª Vara do Trabalho de Cuiabá-MT, por Auro Silvestre da Silva e outros, foram arrestados quatro bens imóveis da suscitante, convolados em penhora para garantir créditos trabalhistas;

- referida cautelar está em trâmite perante o Juízo da Secretaria Integrada de Execuções de Cuiabá, Seção de Citação, Penhora e Solução de Incidentes, sob o nº 4.382/1998;

- em 16/3/1999, o Juiz de Direito da Vara de Falências e Concordatas de Goiânia decretou a falência da suscitante com termo inicial fixado em 17/5/1995;

- o Juiz suscitado, por entender-se competente, prossegue a execução dos julgados trabalhistas e a excussão de bens da massa falida.

Breve relato, decido.

A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido do entendimento resumido na ementa do v. acórdão proferido no Conflito de Competência nº 100, da lavra do em. Ministro Eduardo Ribeiro, *verbis*:

“Competência. Execução trabalhista. Falência. A penhora, na execução trabalhista, não incidirá sobre bens já arrecadados, devendo o pagamento dos créditos fazer-se no Juízo falimentar” (DJU de 7/8/1989).

Do duto voto condutor do v. acórdão (que se

constituiu *leading case* do tema), colhe-se este trecho:

“Pessoalmente iria até mais longe, na esteira de outros julgados. Sustento que o pagamento dos débitos trabalhistas haverá de fazer-se sempre no Juízo da Falência.”

Fiel a essa orientação, S. Exa. escreveu a seguinte ementa para o Conflito de Competência nº 8.892-5/RJ:

“Competência. Crédito trabalhista. Falência.

A decisão do litígio trabalhista far-se-á na Justiça do Trabalho. O pagamento aos credores, entretanto, haverá de proceder-se no juízo falimentar, onde se efetuará o eventual rateio entre os da mesma classe” (DJU de 24/4/1995 e RSTJ 71/34).

Nessa mesma linha, colhem-se, ainda, estes precedentes: CC nº 563/PR, 2.094/MG, 2.125/PR, 32.465/RS, entre outros.

Nessas circunstâncias, determino a suspensão da execução movida por Auro Silvestre da Silva e outros, objeto da Ação Cautelar de Arresto nº 1.826/1997, ajuizada na 3ª Vara do Trabalho e em trâmite perante o Juízo da Secretaria Integrada de Execuções de Cuiabá-MT.

Designo, provisoriamente, para responder pelos atos reputados urgentes, o Juízo da 11ª Vara Cível da Comarca de Goiânia-GO, antiga Vara de Falências, Concordatas e Insolvência Civil.

Expeça-se comunicação urgente.

Na forma do art. 197 (RISTJ), determino sejam ouvidas as autoridades apontadas em conflito, que prestarão as informações.

Após, dê-se vista ao Ministério Público Federal (RISTJ, art. 198).

Conclusos ao eminente Ministro relator tão logo terminem as férias.

Brasília 24/7/2001. Ministro Nilson Naves (Conflito de Competência nº 32.477/GO; DJU 9/8/2001; pg. 193).

Adjudicação compulsória. Compromisso de c/v não registrado. Incorporador x instituição financeira. Hipoteca – ineficácia em face do adquirente.

Decisão. Banco de Brasília - BRB agravou da decisão que inadmitiu o recurso especial alíneas “a”

e “c”, interposto contra acórdão da eg. Sexta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, em que alega ofensa aos arts. 755, 759 e 859 do CC, 22 do Decreto-lei 58/37, 128, 267, VI, 275, I, 286, 293, 460, 639, 1218, I, do CPC, 167, I, 2º, 9º, 172 e 252 da Lei de Registros Públicos, 345 e 349 do Estatuto de 1939 e às Súmulas 167 e 413/STF, bem como divergência jurisprudencial.

O acórdão possui a seguinte ementa:

“Adjudicação compulsória. Compra e venda de imóvel. Liberação de ônus hipotecário. Cabimento. Negócio realizado entre incorporador e instituição financeira que não pode atingir aquele entre a promitente vendedora e o promissário comprador. Nessas circunstâncias, a hipoteca não tem eficácia em relação ao adquirente. Recurso não provido”.

Afirma o recorrente o não cabimento da adjudicação compulsória do imóvel, tendo em vista a ausência de registro do compromisso de compra e venda. Sem razão, no entanto, pois, conforme entendimento firmado no âmbito deste STJ, consubstanciado no enunciado da Súmula 239, “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”.

A eg. Câmara não debateu acerca da possibilidade do ajuizamento da ação pelo rito sumário, sequer foi suscitada possível omissão quando opostos os embargos declaratórios, faltando a tal questão o necessário prequestionamento (Súmulas 282 e 356/STF). Indiscutível a existência de controvérsia a respeito do cancelamento da hipoteca, conforme se verifica da inicial e da contestação, estando com razão o acórdão quando afirma que “pelo contexto da pretensão deduzida em juízo indubitavelmente fez parte do pedido do autor, tanto assim que foi expressamente contestado”, inocorrendo, assim, o suscitado julgamento *extra petita*.

- Os arts. 286 e 293 do CPC, 145, 146, 147, 755, 759 e 859 do CC, 167, I, 2º, 9º, 172 e 252 da Lei 6.015/73 não foram prequestionados. Demais, observe que o v. aresto recorrido, ao assinalar a ineficácia da hipoteca em face do adquirente do imóvel, julgou o feito de acordo com o entendimento desta

Quarta Turma, constante do REsp 171.421/SP, de que fui relator para o acórdão, DJ 29.3.99.

Dissídio com Súmula, para sua comprovação, requer-se proceda ao cotejo analítico entre o enunciado do verbete e a tese do acórdão confrontado, ônus do qual não se desincumbiu o recorrente.

Posto isso, nego provimento ao agravo.

Brasília 25/6/2001. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator. (Agravado de Instrumento nº 378.226/SP; DJU 9/8/2001; pg. 554)

Penhora. Intimação do cônjuge. Defesa da meação - embargos de terceiro. Execução de título extrajudicial. Bem de família. Impenhorabilidade.

Recurso especial. Processual civil. Execução. Cônjuge. Meação. Embargos do devedor e embargos de terceiro. Reexame de prova. Inadmissibilidade. Acórdão recorrido. Embargos infringentes. Honorários advocatícios. Critérios de equidade. Revisão. Impossibilidade.

O cônjuge que intimado da penhora do bem imóvel, opõe embargos do devedor, impugnando o título executivo, não fica impedido de opor embargos de terceiro para defesa de sua meação. É inadmissível o recurso especial quando cabíveis embargos infringentes contra o acórdão recorrido.

Na via especial, é inadmissível o reexame de provas.

A apreciação de matéria constitucional é reservada ao Supremo Tribunal Federal, pelo que não se conhece, nesse ponto, o recurso especial.

Não se admite em recurso especial, a revisão do critério adotado pelo Tribunal *a quo*, por equidade, na fixação dos honorários advocatícios, em vista do enunciado da Súmula 7 do STJ.

A ausência da confrontação analítica dos julgados impede o conhecimento do recurso especial pela letra “c” do permissivo constitucional.

Decisão. Cuida-se de dois Recursos Especiais interpostos por Maria Izabel Sthel Garcia Souza, ambos com fundamento no art. 105, III, letras “a” e “c” da Constituição Federal, contra acórdãos proferidos em embargos de terceiro em que se preten-

de a desconstituição da penhora decretada em ação de execução proposta contra o cônjuge do embargante, ora recorrido.

A sentença julgou procedente o pedido formulado pelo embargante, ora recorrido, para reconhecer o imóvel situado na Praia das Virtudes como bem de família, tornando insubsistente a penhora sobre o mesmo efetuada, e, com relação aos demais bens penhorados, afastar a constrição judicial “sobre a metade de cada bem, por constituir meação do embargante.

O acórdão proferido em sede de apelação está assim ementado:

“Embargos de terceiro. Execução de título extrajudicial. Mulher casada. Bens adquiridos na constância do casamento. Meação. Dívida anterior às aquisições. Bem de família. Impenhorabilidade. Ação procedente. Apelação. Preliminares de cerceamento de defesa. Rejeição. Mérito. Improvimento do apelo.

1) Agravo de Instrumento julgado extinto na inferior instância pela perda do seu objeto. Decisão que não afeta o direito da recorrente uma vez que o recurso foi interposto contra o deferimento da inicial, inconformação reiterada na contestação e cancelar o risco, estando, agora, para ser apreciado neste apelo. Desnecessário, pois, ressuscitar-se recurso cujo assunto já foi e está sendo exaustivamente examinado nos autos.

2) Não é de se apensar aos autos principais exceção de suspensão contra Juiz que não decidiu o feito e, ainda mais, porque tal arguição tem rito próprio e independentemente do processo principal.

3) A simples alegação de que a sentença seria nula porque documentos que acompanharam a contestação teriam sido juntados em outro processo, sem qualquer prova dessa pretensa irregularidade, não pode servir de base para invalidar uma sentença decorrente de um processo regular e que obedeceu a todas as formalidades legais.

Além disso, os documentos, que se alega que teriam sido extraviados estão entranhados, por cópia xerox, nos vários processos que estão em apenso, e, obviamente, foram examinados pelo

Juiz da causa, pelo eminente Relator e por mim exaustivamente apreciados, conforme relação que faz parte integrante deste voto, contendo, especialmente a localização de tais documentos (fls. e respectivo processo).

Se não bastassem esses argumentos, verifica-se que ao impugnar a contestação o apelado não se insurgiu contra o conteúdo ou a existência desses documentos, levando a questão unicamente para o campo do direito, refutando a tese da apelante sem contestar a existência da prova do fato.

4) Tais documentos, como quer fazer crer a apelante, não serviriam para provar que o título executado teria sido emitido em favor da entidade familiar. O único imóvel adquirido pela apelada, mais ou menos na época do empréstimo, o foi em data de 15 de março de 1989, anterior, portanto, à emissão do título exequendo, como se vê do contrato de financiamento firmado pela Incorporadora e Construtora Conape.

Irrelevante, também, a discussão em causa porque tal imóvel, por se constituir em Bem de Família é impenhorável, a teor do disposto na Lei nº 8.009/90.

5) O fato de os bens do casal constarem sempre na declaração de Imposto de Renda da esposa do apelado - e isso ninguém negou - não os transforma em bens reservados, eis que a Constituição Federal alterou as disposições anteriores nesse sentido.

6) O indeferimento da quebra do sigilo bancário do apelado e sua esposa, bem como requisições de suas declarações do Imposto de Renda no período de 1980 a 21/11/95 não constitui cerceamento de defesa, mas uma atitude firme e de bom senso do Dr. Juiz “*a quo*” que evitou uma devassa desnecessária na vida do casal, eis que o título exequendo data de 05/05/1989. Esmiuçar a vida do casal 09 (nove) anos antes de contraída a dívida constituiria autêntico abuso de poder, pela desnecessidade de tal prova, que visava, apenas, a escancarar a vida privada do apelado e de sua esposa, medida intolerável que se reveste de autêntica vindita.

7) É ponto pacífico na jurisprudência que o cônjuge do executado pode opor embargos de terceiro para a defesa de sua meação e que os bens adquiri-

dos na constância do casamento por título oneroso, ainda que só em nome de um dos cônjuges, passam a constituir patrimônio do casal.

8) Demonstrado, nos autos, que o patrimônio adquirido pelo casal o fora com esforço próprio e antes da concessão do alegado empréstimo, tendo sido, inclusive, de permeio, vendido um apartamento para a compra de outro, fica patente que a meação do cônjuge varão deve ser excluída da execução, eis que os bens foram adquiridos com esforço comum e antes da emissão do título executivo.

9) O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer dívida contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que neles residam, salvo nas exceções previstas na Lei nº 8.009/90, que não incidem na hipótese vertente.

10) Recurso improvido.”

Opostos embargos de declaração, foram estes rejeitados em acórdão de seguinte ementa:

“Embargos de declaração. Matérias enfocadas e discutidas no acórdão recorrido. Caráter protelatório. Improvimento com aplicação da multa prevista no art. 538, § único, do Código de Processo Civil.

1) Os embargos de declaração não se prestam para discutir matérias amplamente ventiladas no acórdão embargado.

2) Evidente o caráter protelatório do recurso, nega-se-lhe provimento, com a aplicação da multa prevista no § único, do art. 538, do Código de Processo Civil.”

Opostos embargos infringentes, foram este rejeitados nos seguintes termos:

“Embargos infringentes. Arguição de matéria. Estranha àquela discutida e decidida pelo voto dissidente. Impossibilidade. Preliminar acolhida. Bem de Família. Impenhorabilidade. Lei 8.009/90. Preliminares rejeitadas. No mérito, acompanhando o voto vencedor. Recurso improvido.

1. Quanto ao cerceamento de defesa, tem-se que a produção das provas não fica ao alvedrio das partes, porque se tal ocorresse, não se encerraria a maioria dos processos, ante a ampla possibilidade de se produzir provas não essenciais à lide, que

procrastinam indefinidamente o feito. No caso em tela, trata-se de aplicação da Lei nº 8.009/90, assim, desnecessário seria protelar o feito para se produzir provas a este respeito, pois há nos autos provas suficientes para dirimir esta questão e aplicar a Lei sobre o imóvel, que deverá ser excluído da constrição judicial. Rejeita-se, assim, esta preliminar.

2. Quanto à juntada de documentos nas contrarrazões, entende-se que a inobservância do dispositivo do art. 398 do CPC não se erige, na espécie, à categoria de nulidade apta a invalidar o julgamento da apelação. Rejeita-se, pois, a preliminar argüida.

3. No que tange ao descabimento dos embargos infringentes, sabe-se que em suas contrarrazões, não pode o embargante argüir a matéria estranha àquelas discutidas e decididas pelo voto dissidente. Assim, acolhe-se a preliminar suscitada, para limitar sua cognição à matéria coberta pela divergência.

4. No mérito, verifica-se que a situação ostentada nestes autos se acha resguardada pela lei em foco, de vez que o imóvel localizado na Praia das Virtudes não pode ser alcançado pela penhora, pois é o local de residência do casal, onde residem com suas duas filhas menores.

Quanto aos honorários, o entendimento é o mesmo do voto vencedor, qual seja, em percentual pouco abaixo de 15%, o que entende-se razoável, pela complexidade e importância da causa.

Assim, nega-se provimento aos Embargos Infringentes, acompanhando o voto vencedor, que entendeu por excluir a penhora, em razão de ser Bem de Família e amparado pela Lei nº 8.009/90, o imóvel situado na Praia das Virtudes, Guarapari/ES.”

No primeiro Recurso Especial, interposto em sede de apelação, com fundamento no art. 105, III, letras “a” e “c”, da Constituição Federal, alega o recorrente violação aos seguintes dispositivos federais:

a) art. 1.046, do CPC - o recorrido carece de legitimidade ativa *ad causam*, tendo em vista que foi intimado da penhora e opôs embargos de devedor, sendo que, conforme entendimento jurisprudencial, “a mulher casada tão pode se valer dos embargos de terceiro, se, intimada da penhora, opôs embargos à

execução, deixando, portanto, de ser terceiro mas parte na causa”;

b) arts. 333, I, e 1.046, ambos do CPC - o recorrido não produziu prova suficiente à desconstituição da “presunção legal de benefício da sociedade conjugal com o empréstimo”, pelo que era indevido, no caso, o julgamento antecipado da lide. Ademais, não poderia o recorrido “repisar alegações já examinadas e decididas em embargos do devedor” no que diz respeito à nulidade do título em que se funda a execução, devendo-se, ainda, ressaltar serem inverídicas as alegações expendidas nos presentes embargos de terceiro. Ademais, o acórdão recorrido assentou-se em premissas falsas, uma vez que, além do fato de que “os imóveis não foram comprados antes do empréstimo”, não se pode assegurar que o empréstimo “tenha sido empregado unicamente em compra de imóveis, não se podendo concluir daí que não houve benefícios para a sociedade conjugal”;

c) art. 246, do CC - o imóvel objeto da constrição constitui bem reservado da devedora, devendo-se considerar que “a aquisição, antes de 1988, apenas no nome da mulher do ora recorrido, o registro apenas em seu nome, e a constância do bem apenas na sua declaração do imposto de renda, caracteriza o imóvel (...) como sendo bem reservado da mulher, configurando um direito adquirido de seus credores, a execução de sua totalidade”, sendo desnecessária a “inscrição de cláusula de reserva junto ao registro imobiliário”.

Aduz, ainda, a existência de divergência jurisprudencial.

O segundo Recurso Especial, interposto contra acórdão que rejeitou os Embargos Infringentes, sustenta a violação aos seguintes dispositivos federais:

a) art. 4º, da Lei nº 8.009/90 - o acórdão recorrido não poderia conferir “impenhorabilidade a um imóvel para o qual a residência foi transferida no curso da execução”. Ademais, o recorrido e sua mulher indicaram “a sua própria residência à penhora, silenciando sobre outros dois apartamentos”, de forma a incorrer em “procedimento vergonhoso e ilegal, já que os imóveis resguardados eram mais

valiosos, livres e desembaraçados, e o bem dado em penhora figurava hipotecado, além de ser em comarca diferente da comarca da execução”. Dessa forma, “além de terem renunciado ao abrigo da Lei 8009/90 quando, espontaneamente, indicaram o imóvel protegido por ela à penhora, atuaram segundo a hipótese do art. 4º”;

b) art. 20, do CPC - no que diz respeito ao valor dos honorários advocatícios, o voto condutor do acórdão proferido em sede de apelação, que se fez prevalecer por ocasião do julgamento dos embargos infringentes, “confunde valor da causa com valor da dívida”, pois “numa atitude unilateral, corrige o valor da dívida, que não tem nenhuma relação com o valor da causa, para justificar o excesso no valor dos honorários deferidos aos ilustres causídicos ex-adversos”.

Impugna, outrossim, as contra-razões ao primeiro Recurso Especial, aduzindo que “obviamente já é objeto do recurso já interposto, mas como ilegitimidade diz respeito às condições da ação, que o recorrido seja considerado parte ilegítima para ajuizar embargos de terceiro, já que embargou a execução” e “que seja declarado o gritante e manifesto do direito de defesa”.

Relatado o processo, decide-se.

Primeiro recurso especial.

I - Art. 1.046, do CPC.

Com relação à alegada violação ao art. 1.046, do CPC, verifica-se que o voto do em. Relator do acórdão recorrido manifestou-se nos seguintes termos:

“No que tange ao mérito, vê-se que a causa de pedir dos embargos versa, exclusivamente, sobre a meação que se pretende ver excluída dos atos constitutivos, como, ainda, o afastar de incidência de penhora, isto quanto ao imóvel localizado em Guarapari, Praia das Virtudes (...), sob a alegança de ser destinado à residência da família do embargante.

(...) ao embargar a execução, fê-lo o embargante sob fundamento jurídico díspar de vez que tinha por pretensão desconstituir o título instrutório da execução, o que se dera em litisconsórcio com a apontada devedora, com

quem é consorciado civilmente daí porque não se vislumbra o óbice alegado.

Ademais, o importante para a admissibilidade dos embargos de terceiro, de iniciativa de quem seja parte no processo principal, é que haja distinção entre os títulos que tenha sobre a coisa objeto dos embargos ou de constrição judicial, como dilucida o mestre Hamilton de Moraes e Barros (...).

Por conseguinte, sendo díspares os títulos jurídicos, nada impede que a parte volte a provocar a jurisdição com embargos de terceiros, desde que sob o enfoque de se revelar co-titular de um direito distinto, bastando, portanto, que a expressão da dívida venha a comprometer a sua meação, pelo que, de logo e sem maiores delongas, vê-se a eclodir a pertinência da demanda escolhida, mais ainda porque diferentes são as causas de pedir.

Da prova coligida, indubitoso que o embargante é casado civilmente com a devedora, o que se dera sob o regime da comunhão parcial de bens, sendo de se salientar que os imóveis constribuídos foram adquiridos após o enlace nupcial, sendo, por conseguinte, alcançados pela comunhão, o que autoriza a defesa da meação pretendida, que se mostra legítima. Ademais, não se tratou de execução movida contra o casal, de vez que a dívida não fora contraída pelos cônjuges mas apenas pelo virago, bastando se provar que não adveio em benefício da família, ônus probatório que seria encargo da embargante."

O voto revisor, por sua vez, asseverou:

"À luz do que dispõe o art. 1.046, § 3º, do Código de Processo Civil, considera-se legitimado para intentar ação de embargos de terceiro, o cônjuge que defende a posse (*lato sensu*) do "bem de sua meação".

Essa questão inclusive já se encontra sumulada pelo STJ, assim redigida:

"Súmula 134. Embora intimado da penhora em imóvel do casal, o cônjuge do executado pode opor embargos de terceiro para a defesa de sua meação.

Denota-se dos autos que o apelado é casado pelo regime de comunhão parcial de bens (CC,

arts. 267/275) (...).

No caso em tela, todos os bens do casal foram adquiridos após o casamento, ocorrido em 1980 e, obtidos a título oneroso.

Satisfaz, portanto, o embargante/apelado, todos os requisitos de admissibilidade da ação proposta, seja com referência à legitimidade das partes, à possibilidade jurídica e ao interesse processual (...)."

O entendimento esposado pelo acórdão, recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Col. Corte de Justiça, que se assentou nos termos dos seguintes precedentes: REsp 83.051/RS, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ 27/5/1996; REsp 19.335/RS, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 5/10/1992; REsp 252.854/RJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 11/9/2000, este último assim ementado:

"Civil e processual civil. Embargos de terceiro. Intimação do cônjuge. Art. 669, parágrafo único, CPC. Regime de bens. Separação total. Necessidade. Recurso provido.

I- Recaindo a penhora sobre bem imóvel, a intimação do cônjuge é obrigatória, nos termos do art. 669, parágrafo único, CPC, ainda que casados com separação total de bens.

II- A intimação do cônjuge enseja-lhe a via dos embargos à execução, nos quais poderá discutir a própria causa *debendi* e defender o patrimônio como um todo, na qualidade de litisconsorte passivo do(a) executado(a) e a via dos embargos de terceiro, com vista à defesa da meação a que entende fazer jus."

Assim, não se verifica a alegada violação ao art. 1.046, do CPC.

II - Arts. 333, I, e 1.046, ambos do CPC.

No que diz respeito ao alegado cerceamento de defesa e à impossibilidade, no caso, de julgamento antecipado da lide, verifica-se que a questão foi decidida pelo Tribunal *a quo* por maioria, pelo que incide o óbice do enunciado da Súmula 207 do STJ: "É inadmissível recurso especial quando cabíveis embargos infringentes contra o acórdão proferido no tribunal de origem".

Por outro lado, no tocante à alegação de que o embargante, ora recorrido, não produziu provas su-

ficientes à elisão da presunção legal de que a dívida executada reverteu em benefício da família, o acórdão recorrido afirmou, *verbis*:

“Na hipótese vertente, ao que me parece, ‘*quantum satis*’ aflora a prova a demonstrar que não houvera benefício a reverter em favor do casal, pois, ao que tudo indica, a ‘causa *debendi*’ se mostra adscrevente a despesas pessoais quando ainda solteira a devedora, bastando reflexão aos documentos de fls. 69/70, ocasião, em que a esposa do embargante residia com sua irmã Germana, ora embargada.

As declarações prestadas na instância policial convergem para tal exegese, sendo de se salientar que embora não seja, tecnicamente, prova judicial, eis que produzida sem contraditório, o certo é que há de subsumir-se entre os meios moralmente legítimos, a teor do art. 332 do C. P. Civil.”

O voto revisor, por sua vez, asseverou:

“É cediço, que para a exclusão da meação do cônjuge da ação movida ao outro cônjuge, cumpre provar que a dívida por ele contraída não foi em benefício da família. Na ausência dessa prova, im-
procedentes são os embargos.

E esse é o ponto no qual se insurge a apelante, quando diz que simples alegações não desconstituem a presunção legal de que o empréstimo fora aplicado para o bem comum da sociedade conjugal.

Entretanto, esparge dos autos provas que estão a demonstrar que o apelado e sua esposa adquiriram os bens com data anterior à expedição da Nota Promissória.

(...)

Demonstrado, portanto, de manifesta maneira, que a patrimônio adquirido pelo casal, o fora com esforço próprio, e antes da concessão do alegado empréstimo, tendo o casal de permeio, vendido o apartamento de Jardim da Penha pelo valor de onze milhões de cruzeiros.”

O acórdão recorrido, ao considerar elidida a presunção legal em exame, assentou o seu entendimento no exame da prova produzida pelas partes, de forma que a apreciação da questão federal suscitada demandaria a incursão ao campo fático-probatório, o que não é possível na via especial face

ao óbice do enunciado da Súmula 7 do STJ: “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”.

III - Art. 246, do C.C.

A respeito do argumento de que o imóvel objeto da constrição judicial constitui bem reservado da devedora, o voto condutor do acórdão recorrido manifestou-se nos seguintes termos:

“A hipótese de existência de bens reservados no presente caso não procede. Não seria lícito supor que todo o patrimônio adquirido na constância do casamento o tenha sido com esforço e recursos exclusivos do cônjuge virago, visto que se trata de casal de médicos que desempenha funções assemelhadas e que possui nível de rendimentos mensais equiparados.

Ressalte-se que com o advento da Constituição Federal de 1988, caiu a figura protecionista da reserva de bens, porque não se justifica mais a desigualdade de direitos no âmbito da sociedade conjugal.

(...)

Mesmo para os que entendem que ele ainda persiste, a aquisição desses bens precisa ter menção expressa no título aquisitivo que se trata de bens reservados. O que não é o caso dos autos, pois não existe prova de que os bens teriam sido averbados no Registro Imobiliário como ‘bens reservados’, não existindo, via de consequência, direito adquirido a ser amparado.

Os preceitos constitucionais entraram em vigência na data da promulgação da nova Constituição, tornando letra morta o anterior instituto de reserva de bens.”

O exame do acerto da afirmativa do Tribunal *a quo* de não se poder afirmar que os bens penhorados foram adquiridos “com esforço e recursos exclusivos do cônjuge virago” demandaria a incursão ao campo fático-probatório, o que não é possível na via especial.

Por outro lado, com relação ao fundamento do acórdão recorrido de que os dispositivos relativos ao bem reservado não foram recepcionados pela Constituição Federal de 1988, sustenta o recorrente que “a aquisição, antes de 1988, apenas no nome

da mulher do ora recorrido, o registro apenas em seu nome, e a constância do bem apenas na sua declaração do imposto de renda, caracteriza o imóvel (...) como sendo bem reservado da mulher, configurando um direito adquirido de seus credores, a execução de sua totalidade”.

A questão suscitada, concernente à existência de direito adquirido, revela-se de natureza constitucional, sendo o seu exame reservado ao Supremo Tribunal Federal.

Não se conhece, assim, o Recurso Especial com relação à alegada violação ao art. 246, do CC.

IV - Divergência jurisprudencial.

A alegada divergência jurisprudencial não está devidamente comprovada, uma vez que o recorrente limitou-se à transcrição das ementas dos acórdãos considerados paradigmas, deixando, assim, de proceder à confrontação analítica dos julgados, exigida nos termos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC, e 255, § 2º, do RISTJ.

Forte em tais razões, nego seguimento ao primeiro Recurso Especial, com fundamento no art. 557, do CPC, por ser manifestamente inadmissível e contrário à jurisprudência dominante deste Col. Tribunal.

Segundo Recurso Especial.

I- Art. 4º, da Lei nº 8.009/90.

Com relação à alegada violação ao art. 4º, da Lei nº 8.009/90, o acórdão recorrido assim se pronunciou:

“Embora exaustiva a transcrição de parte dos votos, vencido e vencedor, no meu entender se faz necessária para não deixar dúvidas de que a tese defendida pelo voto vencedor é a que deve prosperar, visto que está dentro do bom direito e faz justiça às partes.

A Lei nº 8.009/90 foi promulgada para proteger não o devedor, mas a sua família. E o que deflui de modo claro e inequívoco do art. 1º do supra-aludido diploma legal: “impenhorável é o imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar”.

De acordo com a anotação de Carlos Gonçalves, “a lei revela, desde logo, que seus benefícios

só se aplicam quando estiver em jogo imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar (...).

A situação ostentada nestes autos se acha, no meu entender, resguardada pela lei em foco, de vez que o imóvel localizado na Praia das Virtudes não pode ser alcançado pela penhora, pois é o local de residência do casal, onde residem juntamente com suas duas filhas menores, documento juntado às folhas 82/90 e certidão do oficial de justiça fls. 80/v.

Tal imóvel, como visto, foi adquirido da Incorporadora e Construtora Conape, com solicitação de reserva datada de 15 de março de 1989, data anterior ao empréstimo (...).

A título de ilustração, estando fartamente sustentado nos autos, tanto no voto vencido, como no voto vencedor, pois o que se discute aqui não é o título executivo que sustenta a execução, onde penhorado o bem que pretende o ora embargado ver excluído da constrição, nem o benefício que o referido empréstimo trouxe ao casal, mas, sim, qual o imóvel que deverá ser excluído da penhora, por ser bem de família e impenhorável, beneficiado pelos favores da Lei nº 8.009/90.

No entanto, impõe-se aqui um adendo, pois analisei cuidadosamente todo processo e em momento algum ficou demonstrado nos autos que o referido empréstimo, que deu origem à nota promissória, trouxe benefícios ao casal, muito pelo contrário. O que se denota é que com o esforço comum dos dois “*ex vi*” das declarações de Imposto de Renda juntadas às fls. 254/262, o casal construiu o patrimônio constituído por três apartamentos (...) sendo que o apartamento de Jardim da Penha foi vendido. Assim, nada mais justo e dentro dos limites que a norma legal impõe, que seja excluído da penhora, eis que beneficiado pela Lei nº 8.009/90, o apartamento situado na Praia das Virtudes, pois é lá que o embargante reside com a sua família.

Mesmo porque, pelo que se denota dos autos, notadamente pelos documentos de fls. 281, o apartamento que foi oferecido em penhora pela executada foi o da Praia do Morro.”

O voto vista do em. Desembargador revisor por sua vez, aduziu:

“Após rever os autos, onde a questão fundamental situa em definir qual o imóvel que teria que ser privilegiado e, portanto, excluído da penhora em razão da sua qualificação como bem de família, me-recedor, ainda, da proteção legal, cheguei à mesma conclusão do Eminent Desembargador Relator. Há nos autos dados absolutamente contraditórios sobre formas de incidência da penhora e momento de realização e de incidência, se o casal executado e o embargante residiam num ou outro imóvel.

Diante dessa divergência e como a lei privilegia manutenção do imóvel destinado como bem de família, parece-me que na ausência de uma prova mais robusta e efetiva deve permanecer o voto do Eminent Relator assim como está e, portanto, eu o acompanho nesse sentido.”

O acórdão recorrido afastou a aplicação do disposto no art. 4º, da Lei nº 8.009/90, por entender, com fundamento no conjunto probatório carreado aos autos, que a devedora e o seu cônjuge, ora recorrido, adquiriram os bens objeto da constrição em data anterior à concessão do empréstimo e da assinatura da respectiva Nota Promissória em que se funda a execução embargada.

A apreciação da violação ao apontado dispositivo federal no sentido de que não se poderia conferir “impenhorabilidade a um imóvel para o qual a residência foi transferida no curso da execução” - demandaria o reexame das provas, a fim de verificar o acerto da premissa fática estabelecida pelo acórdão recorrido quanto ao momento em que ocorreu a aquisição de imóvel mais valioso para a transferência da residência familiar - se antes ou depois da assinatura da Nota Promissória em que se fundou a execução embargada.

Dessa forma, a pretensão do recorrente esbarra no óbice do enunciado da Súmula 7 do STJ, pelo que não se conhece, nesse ponto, o Recurso Especial.

II - Art. 20, do CPC.

No que concerne aos honorários advocatícios, o acórdão recorrido afirmou, *verbis*:

“Quanto aos honorários, a sentença fixou-os com base no §4º do art. 20 do CPC, levando-se em conta as letras “a”, “b” e “c” do § 3º do referido artigo, tendo o voto vencedor mantido tal condenação.

No voto vencedor, o Eminent Desembargador Revisor salientou que:

“O valor atualizado da dívida, hoje segundo cálculo que mandei fazer por pessoa especializada, seria de R\$ 343.797,86 (trezentos e quarenta e três mil, setecentos e noventa e sete reais e oitenta e seis centavos). Fixando os honorários em cinquenta mil reais, o fez o Dr. Juiz em percentual pouco abaixo de 15%, o que entendo razoável, pela complexidade e importância da causa.”

Com efeito, a apreciação equitativa do juiz não pode afastar-se dos critérios do § 3º entre eles o que trata de remunerar trabalho prestado por advogado. Dada a complexidade e importância da causa, entendo que a manutenção da verba fixada implica em deferimento de quantia justa. (...)”

Os consectários da sucumbência foram fixados com fundamento no art. 20, § 4º, do CPC, o qual estabelece os critérios a serem observados pelo julgador na sua apreciação equitativa, não se vislumbrando, em tal hipótese, óbice legal à escolha do valor da dívida executada como parâmetro para o arbitramento dos honorários advocatícios.

Por outro lado, não é possível, em sede de recurso especial, rever os critérios adotados pelo Tribunal *a quo*, por equidade, na fixação dos honorários advocatícios, em razão do óbice enunciado na Súmula 7 do STJ.

Forte em tais razões, nego seguimento a ambos os recursos especiais, com fundamento no art. 557, do CPC, por serem manifestamente inadmissíveis e contrários à jurisprudência dominante deste Col. Tribunal.

Brasília 17/5/2001. Relatora: Ministra Nancy Andrighi (Recurso Especial nº 306.465/ES; DJU 7/6/2001; pg. 352/353/354).

Usufruto vidual. Direito real.

Processo civil. Embargos de declaração Pressupostos genéricos de admissibilidade. Impugnação real da decisão embargada.

É inepta a petição inicial dos embargos declaratórios que ataca acórdão a respeito do qual declara o embargante não ter conhecimento, mas que, com base em conjecturas, supõe maculado de vícios.

Decisão. Cuida-se de embargos de declaração opostos pelo Espólio de Abdala Chiedde, em face de v. acórdão, cuja ementa foi lavrada nos seguintes termos:

“Recurso especial. Usufruto vidual. Extensão. Viúvo casado em regime de separação de bens. Inventário processado em conjunto com os bens deixados pela 1ª esposa, pré-morta.

I- O usufruto vidual é direito real, ainda que originado no direito de família. O direito de uso e gozo que dele decorre para o beneficiário é de natureza hereditária, ainda que revestido de cunho assistencial.

II- Havendo processamento comum dos inventários do *de cujus* com o de sua primeira esposa, pré-morta, o usufruto vidual do cônjuge sobrevivente deve abranger, enquanto não ultimada a partilha, todos os bens inventariados, embora limitado à quadra legal ou à metade cabível ao marido morto.

III - Recurso Especial não conhecido.”

Esclarecendo o embargante que não tem conhecimento da íntegra do acórdão, aduz que:

a) a partilha está homologada e não foi ela objeto do Recurso Especial;

b) quanto ao item II da ementa - pergunta: 1) a últimação da partilha se dá com o trânsito em julgado, neste inventário? 2) com a últimação da partilha, o usufruto vidual, uma vez que a partilha foi homologada, recairá sobre os bens da partilha de Abdalla Chiedde às fls. 1.404/1.412?

c) ao que parece, o v. acórdão omitiu-se sobre o v. acórdão de TJSP, da Primeira Câmara de Direito Privado, que transitou em julgado e determinou a elaboração das partilhas;

d) houve omissão quanto a exata aplicação do art. 1611. § 1º do CC e a respeito da negativa de vigência do art. 6º, § 1º e 3º da LIC;

Requer seja declarada a dúvida acima, sendo os embargos conhecidos com efeito integrativo.

Relatado o processo, decide-se.

É pressuposto genérico à admissibilidade de qualquer recurso, consubstanciado no princípio da dialeticidade, que o recorrente, ao manifestar a sua irresignação contra a decisão recorrida, impugne os fundamentos que a motivaram. Esta exigência não se coaduna com acháveis alegações de como seria a decisão embargada, pois, baseada em suspeitas acerca do seu conteúdo, não demonstra o embargante verdadeiro interesse recursal na necessidade de o tribunal estirpar quaisquer vícios que essa porventura contenha.

Aliás, é cediço que os embargos de declaração somente são admissíveis quando destinados a sanar omissões, contradições ou obscuridades existentes no acórdão recorrido, não tendo caráter substitutivo da decisão proferida.

Não se reveste de seriedade a petição que sem supedâneo na real motivação do acórdão recorrido, a ele infunde omissões e dúvidas.

Lembre-se, ademais, de que a dúvida não mais está contemplada como vício ensejador dos embargos de declaração, fulcrados no art. 535 do Código de Processo Civil.

Deixando o agravante de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada, que não revelou desvelo em conhecer, o recurso é manifestamente inadmissível.

Evidente o indisfarçável propósito protelatório do embargante, incide, na hipótese, o artigo 538, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Forte nestas razões, com arrimo no art. 557 do CPC, nego seguimento aos embargos declaratórios opostos e condeno o embargante ao pagamento da multa de 1% sobre o valor da causa.

Brasília 2/8/2001. Relatora: Ministra Nancy Andrighi (EDel no Recurso Especial nº 300.226/SP; DJU 23/8/2001; pg 448).

Penhora. Condomínio. Cobrança. Bem de família.

Decisão. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão proferido pela Egrégia Oitava Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, Relator o eminente Juiz Milton Gordo, assim ementado, *in verbis*:

“Condomínio. Cobrança. Bem de família. Impenhorabilidade afastada. ‘Fica afastada a impenhorabilidade quando se cuida de cobrança de despesas condominiais (Lei 8.009/90)’”

As razões do recurso alegam violação ao artigo 3º, IV, da Lei nº 8.009, de 1990, bem como divergência jurisprudencial.

Sem razão.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no mesmo sentido do acórdão recorrido, conforme se verifica do REsp nº 155.718, SP, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, assim ementado:

“Penhora. Bem de família. Contribuições condominiais. Assente, nesta Corte, o entendimento de que passível de penhora o imóvel residencial da família, por débito proveniente de contribuições condominiais. Inteligência do inciso IV do art. 3º da Lei 8.009/90. Ressalva do entendimento do Relator”. (DJU 28.2.200).

Ante o exposto, nego seguimento ao recurso especial.

Brasília 3/5/2001. Relator: Ministro Ari Pargendler (Recurso Especial nº 169698/SP; DJU 7/6/2001; pg. 340).

Usucapião. Antigo aldeamento indígena. Competência da Justiça Estadual.

Decisão. Conflito positivo. Ação de usucapião. Desistência da União. Competência da justiça estadual.

1. Recebidos no dia 03 do corrente mês, vindos do Ministério Público Federal com parecer no sentido de que houve perda do objeto do conflito, porque desaparecido o interesse da União, pelo que deve ele ser julgado prejudicado.

2. Ao suscitar o conflito, o ilustre juízo estadual alegou que, “configurou-se conflito positivo de competência, na medida em que o Egrégio Tribunal de Justiça julgou inexistente o interesse da União Federal, afirmando a competência da Justiça Estadual para processar e julgar a causa e o Egrégio Tribunal Regional Federal proferiu acórdão, cassando decisão prolatada na Justiça Federal, para conceder à União Federal oportunidade de demonstrar o seu interesse (declarado inexistente), mediante provas que deverão ser produzidas perante aquele MM. Juízo Federal”.

3. Ocorre que, pela petição de fl. 06, informa a União que não mais intervirá no feito, invocando a Súmula Administrativa nº 4, de 6 de abril de 2000, da Advocacia-Geral da União, segundo a qual “a União não intervirá - e desistirá das intervenções já feitas -, nas ações de usucapião de terras situadas dentro dos perímetros dos antigos aldeamentos indígenas de São Miguel e de Guarulhos, localizados no Estado de São Paulo, propostas perante a Justiça Estadual local”.

Destarte, resulta manifesta a competência da justiça comum, em face da desistência do ente federal.

4. Posto isso, autorizado pelo parágrafo único do artigo 120 do Código de Processo Civil, decido pela competência do Juízo de Direito suscitante.

Brasília 13/6/2001. Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha (Conflito de Competência nº 29.927/SP; DJU 22/8/2001; pg. 343).

Carta de arrematação. Dúvida registrária. Indisponibilidade.

Ementa. Registro de Imóveis. Dúvida. Carta de arrematação. Indisponibilidade.

Decretada por diversos juízos a indisponibilidade do bem imóvel levado à praça, fato do conhecimento da arrematante, a carta não poderá ser registrada enquanto perdurar a indisponibilidade judicial existente. Recurso não conhecido.

Brasília 29/5/2001 (data do julgamento). Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar (Recurso Especial nº 286.082/RJ; DJU 20/8/2001; pg. 474).■

Consultas técnicas sobre prática registral

Dação em pagamento. Cláusula de retrovenda.

P- Escritura de dação em pagamento com cláusula de retrovenda pode ser registrada?

R- O pacto de retrovenda só pode ser adicionado às escrituras de compra e venda. Ele é privativo desse negócio jurídico. A dação em pagamento é a transmissão de um imóvel para pagamento de uma dívida pretérita, incompatível, portanto, à retrovenda. A escritura deve ser devolvida.

Averbação de construção. Exigências.

P- Averbação de construção feita há mais de 10 anos. Como proceder?

R- Em toda a averbação de construção devem ser apresentados: 1) documento expedido pela Prefeitura comprovando a regularidade da edificação e 2) CND do INSS, para as edificações com mais de 70 metros quadrados que não tenham sido construídas no regime de mutirão. Se prescrito o direito de o INSS cobrar as contribuições devidas pela obra, a CND consigna que é expedida por força da prescrição. O oficial não pode declarar a prescrição e dispensar a CND.

Imóvel com dois pavimentos. Condomínio. Lei 4.591/64 – área de uso comum.

P- Imóvel com dois pavimentos. O proprietário pretende vender um deles. É necessária a instituição de condomínio? Deve haver acesso independente?

R- Um imóvel com dois pavimentos, térreo e 1º andar, pode ser submetido ao regime condominial da Lei 4.591/64 se houver área de uso comum das duas partes. O condomínio por meação de paredes, telhados, soalhos, conforme o art. 5º da Lei 4.591/64, continua a ser regido pelo Código Civil. Não se trata de ter acesso independente, sendo obrigatória a existência de uma área de uso comum ao térreo e ao 1º andar.

Alienação fiduciária. Pessoa Jurídica.

Instrumento particular.

P- Empresa de consórcio pode contratar alienação fiduciária de bem imóvel em garantia? O contrato pode ser feito por instrumento particular? Devem ser apresentadas as certidões mencionadas na Lei 7433/85? Empresa de consórcio deve ser registrada também na Junta comercial?

R- Conforme o art. 3º da Lei 9.514/97, se o beneficiário final da operação de alienação fiduciária – o adquirente ou o proprietário que aliena fiduciariamente seu imóvel – for pessoa física pode fazê-lo por instrumento particular. Lei posterior permitiu que, dentro do Sistema Financeiro de Habitação as pessoas jurídicas também se valham do instrumento particular. Empresa de consórcio é pessoa jurídica como outra qualquer. A apresentação das certidões relacionadas na Lei 7.433/85 é obrigatória nas escrituras públicas, não nos instrumentos particulares. A pessoa jurídica tem seus atos constitutivos registrados ou na Junta Comercial, quando comerciante, ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, quando não exercer atividade comercial. O importante é que, indicado o registro (Junta ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas), ao Oficial não é dado verificar e examinar, discutir e fiscalizar a regularidade do registro feito, bastando, para ele, que se alegue e invoque o nº do registro, a data e o órgão competente onde foi praticado.

Imóvel urbano. Ocupação pelo Poder Público.

Acesso ao Registro de Imóveis.

P- Averbação de certidão da municipalidade: abertura e prolongamento de rua. Da certidão não constam características e confrontações da área remanescente. É exigível a prévia retificação da área pertencente a três proprietários, cada um com parte diferenciada?

R- Quando o Poder Público municipal ocupa parte de um imóvel urbano, de propriedade de parti-

culares, algumas podem ser as questões que permitem o acesso de tal fato ao Registro de Imóveis. Tratando-se de desapropriação, tanto se pode registrar a citação feita (ação real, art. 167, I, 21, da Lei de Registros Públicos), como se pode proceder ao registro da escritura pública de desapropriação amigável. E, sendo o procedimento expropriatório, em Juízo, a carta de adjudicação do imóvel expropriado é, sem dúvida, passível de registro. Outra alternativa é o registro da carta de adjudicação expedida em favor da Prefeitura, conseqüente de ação ordinária de indenização por expropriação indireta que o proprietário tenha movido contra o Poder Público. São as formas de se dar publicidade à aquisição da propriedade pela Prefeitura. Nada impede, também, que em se valendo a Prefeitura dos princípios jurídicos da a) destinação; b) concurso voluntário; c) afetação, obtenha, do Poder Judiciário uma sentença declaratória de seu domínio sobre uma faixa de terras. Mas, por certidão, como consta da consulta, nunca se poderá abrir matrícula do terreno em nome da Prefeitura ou em nome do particular e se registrar que o domínio passou à Prefeitura sem título.

Doação de imóvel a casal. Regime da comunhão universal de bens. Cláusula de acrescer.

R- A doação feita a casal, casado no regime da comunhão universal de bens ou a qualquer um dos cônjuges implica na incidência da cláusula de acrescer, quando qualquer um deles vier a falecer, salvo quando imposta a cláusula de incomunicabilidade. A meação do falecido acresce à do sobrevivente, sendo condição única que o casamento seja presidido pelo regime da comunhão universal de bens. Averba-se o falecimento de um dos cônjuges, com a certidão de óbito do que faleceu, consignando-se no corpo de tal averbação que, em conseqüência, o imóvel passou ao domínio exclusivo do sobrevivente. Não há incidência de imposto de transmissão porque não existe transmissão no sentido tributário.

Termo administrativo de investidura. Prefeitura Municipal. Transmissão de propriedade – escritura pública.

P- Termo Administrativo de Investidura expedido pela Prefeitura é registrável?

R- A investidura é o nome que se dá ao instituto jurídico mediante o qual o Poder Público, em regra Prefeitura Municipal, passa para o particular uma faixa de terras contígua ao imóvel de domínio do particular. Mas a transmissão da propriedade, qualquer que seja o negócio jurídico, compra e venda, doação, doação em pagamento etc., nos termos do art. 134 do Código Civil, só pode ser feita por escritura pública. Sem escritura pública, não se pode registrar a transmissão da propriedade a título de investidura que, na realidade, se formaliza como compra e venda.

Loteamento. Transmissão do domínio. Projeto aprovado em nome do antigo proprietário.

P- Loteamento aprovado em nome do antigo proprietário. Aprovação municipal e certificado Grapohab devem estar em nome do atual proprietário?

R- O que é aprovado pela Prefeitura e pelo Grapohab é o projeto de loteamento e não o nome da pessoa que requereu a aprovação, para tanto fazendo prova de propriedade. O ideal é que na escritura registrada, transferindo o domínio, o antigo proprietário, pessoa física ou jurídica, consignasse que transmitiu também direitos e obrigações decorrentes do projeto de loteamento aprovado, fazendo referência aos alvarás ou atos de aprovação. Se nada constou da escritura e o Oficial quiser se acautelar, solicite uma declaração do antigo proprietário de que, ao transmitir o imóvel, cedeu e transferiu os direitos e obrigações do projeto aprovado.

Compromisso de c/v. Loteamento registrado. Transmissão da propriedade. Lei 9785/99.

P- À vista de Lei 9785/99, contrato de compromisso de c/v originado de loteamento registrado,

instruído com recibos de pagamento, recolhido o imposto de transmissão é suficiente para transferir o domínio do lote sem escritura pública?

R- Em qualquer loteamento, com o compromisso de c/v registrado ou não, a prova de quitação e o comprovante do pagamento do imposto de transmissão se faz o registro da transmissão da propriedade. Aplica-se a mesma orientação aos casos em que o compromisso já estava registrado e agora é apresentada a prova da quitação e o demonstrativo do recolhimento do imposto.

Penhora trabalhista. Indisponibilidade?

P- Imóvel gravado com penhora trabalhista torna-se indisponível?

R- A única penhora que torna o imóvel indisponível é aquela feita em execução da União (INSS, Receita Federal ou qualquer outro órgão da União). Assim, penhora trabalhista não torna o imóvel indisponível, inalienável. Na escritura de alienação pode ou não ser feita referência à existência da penhora, porque estando ela registrada presume-se o conhecimento do adquirente.

Venda de parte certa e determinada. Anuência dos demais condôminos.

P- Venda de imóvel rural com área inferior ao módulo. Desmembramento autorizado pelo Incra.

R- Seja o imóvel urbano ou rural, o condômino não pode vender parte certa e determinada sem a anuência dos demais comunheiros porque a transmissão de parte certa implica a extinção do condomínio, ainda que parcial. O registro de tal venda seria nulo de pleno direito. O que se pode fazer, se os demais comunheiros concordarem, é retificar a escritura para vender parte ideal e o adquirente se localizar no pedaço que lhe foi vendido e, passados 10 anos, entrar com ação de usucapião. Mas o registro do título como está não pode ser feito.

Constituição de servidão. Escritura pública.

P- Instrumento particular de constituição de servidão pode ser registrado?

R- Servidão é direito real na coisa alheia. Assim, é da essência do ato a formalização por escritura pública, para a sua constituição e validade, possibilitando o registro no prédio serviente e a averbação no prédio dominante, de acordo com o art. 134 do Código Civil.

Registro de promessa de c/v. ITBI?

P- Para registro de promessa de compra e venda é necessário recolher o ITBI?

R- Em regra, para ser registrado o compromisso não necessita de prova do comprovante do recolhimento do ITBI, que representa imposto sobre transmissão de bens imóveis. A transmissão só se opera com a escritura definitiva quando o imóvel, em consequência do registro, passa ao domínio do adquirente. Existe legislação municipal que impõe a obrigatoriedade do pagamento do ITBI já no compromisso, o que está errado. Nesses casos, se os interessados não questionarem judicialmente, o Registro de Imóveis deve exigir o comprovante do pagamento.

Alienação de imóvel hipotecado. Anuência do credor.

P- É possível o compromisso de c/v ou transferência de imóvel hipotecado por cédula rural sem a concordância do banco credor?

R- Imóveis dados em garantia hipotecária em cédulas de crédito de qualquer natureza não podem ser alienados ou compromissados à venda sem autorização do credor. E tendo o credor hipotecário concordado com a celebração de compromisso de compra e venda, tal compromissário titular de direito real, consequente ao registro do compromisso, não pode ceder nem prometer ceder tais direitos sem a anuência do credor hipotecário. Isto porque o cessionário ou promitente cessionário, ao registrar seu título, adquire direito real oponível a todos, até mesmo ao credor hipotecário. Quem não pode o mais (vender, doar, dar em pagamento) sem anuência, não pode o menos (ceder ou prometer ceder).

Prenotação. Renovação anterior ao prazo de vencimento.

P- A renovação de prenotação, para efeito de prioridade e preferência, poderá ser feita antes do vencimento?

R- Feita a prenotação ela não pode ser renovada antes do último dia do prazo para o seu cancelamento. O prazo é de 30 dias e só no 31º dia é que se pode fazer a nova prenotação. Entretanto, se no 27º dia for apresentado outro título, contraditório ao prenotado, este alcança a prioridade ao ser cancelada a prenotação pelo decurso do prazo.

Compromisso de c/v. Cancelamento a requerimento das partes.

P- O cancelamento do contrato de compromisso de compra e venda registrado por instrumento público poderá ser feito através de requerimento das partes?

R- Os contratos de compromisso de compra e venda, quer tenham sido formalizados por documento particular, quer por escritura pública, podem ter seus registros cancelados a requerimento unânime das partes (art. 250, II, da Lei de Registros Públicos).

Compromisso de c/v. Cancelamento do registro. Averbação. ITBI.

P- Em quais casos poderá ser feito o cancelamento do compromisso de c/v através de averbação? No cancelamento deve ser recolhido ITBI?

R- O cancelamento de ato de registro é objeto de averbação e não de registro. Averba-se o cancelamento. Quanto ao ITBI, há municípios em que se tem lei municipal determinando o recolhimento no contrato de compromisso. Se houver previsão para a incidência na rescisão, deve ser feito o recolhimento ou os interessados deverão ir a Juízo para obter despacho, liminar ou sentença, dispensando o recolhimento.

Mandado de registro. Imóvel objeto de dação em pagamento. Justiça do Trabalho.

P- Mandado de registro de imóvel objeto de dação em pagamento, extraído de processo de execução em tramitação na Justiça trabalhista.

R- Mandado não é instrumento ou título hábil para transferir a propriedade. O único caso em que se aceita mandado é para as ações de usucapião, quando, procedente a ação, o Juiz ordena se registre a sentença (declaratória e não atributiva) do domínio ao autor da ação. A recusa deve ser simples: faz-se ofício ao Juiz ou se elabora nota de devolução a ser entregue ao apresentante, informando que o Registro de Imóveis não pode aceitar o mandado para proceder ao registro da transmissão do domínio que, no caso concreto, por força do art. 134 do Código Civil, exige a formalização por escritura pública, com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão. Se o proprietário for pessoa jurídica, deve-se acrescentar, ainda, a necessidade da apresentação das certidões negativas da Seguridade Social regulada pela Lei 8.212/91.

Cédula de crédito bancário. Registro da garantia: hipoteca ou alienação fiduciária.

P- Cédula bancária pode ser equiparada às cédulas comercial e industrial, no que diz respeito às restrições a atos sobre os imóveis gravados?

R- Nada consta na Medida Provisória 3.065/2001, que criou a cédula de crédito bancário, quanto ao registro do título. Ela é um título de crédito. Apenas quando tiver como garantia a hipoteca, ou a alienação fiduciária, a garantia é que é registrada na matrícula do imóvel hipotecado ou alienado fiduciariamente. Não consta que a tais cédulas se apliquem os dispositivos que regem as cédulas de crédito de outra natureza, portanto não há impedimento para a alienação ou mesmo para a constituição de outros direitos reais em favor de terceiros (hipotecas, compromissos) em relação ao imóvel hipotecado. Claro que se a garantia for alienação fiduciária, o devedor não poderá hipotecar a propriedade fiduciária. O art. 39 da Lei 9.514/97, que regulamentou a alienação fiduciária de bens

21

imóveis possibilitou a utilização do instrumento particular quando o beneficiário do financiamento for pessoa física. Posteriormente, a medida provisória, que permitiu que as entidades vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação também se valessem da alienação fiduciária em garantia, possibilitou o uso do instrumento particular também no caso de ser o devedor pessoa jurídica. Mas, a pessoa jurídica só pode se valer do instrumento particular se o credor for entidade financeira vinculada ao S.F.H.

Escritura de doação a duas pessoas. Um ou dois registros?

P- Escritura pública de doação recíproca com reversão de bens, que tem como partes duas irmãs solteiras, recebendo cada uma parte ideal de 4/9 sobre o imóvel.

R- Na doação de x% ideal para Maria e y% ideal para Joana (ainda que na mesma proporção), faz-se um só registro, consignando-se que por escritura de tal data, de tal tabelião, livro tal, fls. tais, o proprietário ou o condômino doou x% ideal para Maria e y% ideal para Joana, constando do título que as partes ideais doadas reverterão ao doador em caso de morte das donatárias antes do falecimento do doador. É o mesmo tratamento registrário que se daria a uma escritura em que A e B, irmãos, ou mesmo não sendo parentes entre si, compram um imóvel. Faz-se o registro da compra e venda para A (solteiro) e B (solteiro). O fato de serem duas as donatárias não cinde o título. Trata-se de uma escritura de doação a duas pessoas.

Arrematação. Cancelamento de hipoteca determinado por ofício do Juízo da execução.

P- Imóvel hipotecado foi penhorado em reclamação trabalhista e, em seguida, arrematado. Ofício do Juízo do Trabalho enviado ao Registro de Imóveis consignou que os credores hipotecários não se opuseram à penhora, devendo, em consequência, ser feito o cancelamento da hipoteca.

R- Parte-se da premissa de que os credores hipotecários foram intimados nos autos da execução, porque se tal não tiver ocorrido é nula a

arrematação e caberá a tais credores promoverem as medidas para obter essa declaração. Em tese, portanto, arrematado o imóvel, e determinando o Juízo da execução o cancelamento da hipoteca, deve esse cancelamento ser feito. Se de um lado, o instrumento hábil a esse cancelamento seria o mandado, não se pode negar que o Magistrado, podendo mandar, solicita. O registro do cancelamento da hipoteca deve ser feito.

Unificação de imóveis. Proprietários distintos.

P- É possível a fusão de três terrenos contíguos de proprietários distintos?

R- A unificação de imóveis com abertura de matrícula única, conforme os artigos 234 e 235 da Lei de Registros Públicos, exige dois requisitos indispensáveis, a saber: que sejam imóveis vizinhos confinantes e que sejam do mesmo proprietário. Se não forem dos mesmos proprietários, podem eles permutar 0,000000001% de cada um dos imóveis, de sorte a que se tornem, todos, comunistas, em todos os imóveis. Caso contrário, não se pode fazer a unificação.

Desmembramento. Imóvel com usufruto.

Caracterização do usufruto apenas sobre uma das partes desmembradas. Concordância do nu proprietário.

P- Imóvel sobre usufruto reservado sobre uma parte ideal correspondente a 50%. Posteriormente, o imóvel foi desmembrado em duas partes (quinhões A e B). Pode o proprietário determinar que o usufruto fique somente no quinhão B?

R- O usufruto é direito real na coisa alheia, direito personalíssimo. Como tal, não cabe ao titular da propriedade onerada pelo usufruto, denominado nu proprietário, definir em que parte do imóvel incidirá o usufruto. Em tese, ele deve ser transportado para as duas matrículas das duas partes em que decomposto o todo. O direito do usufrutuário pode até impedir o desmembramento do imóvel. Assim, qualquer que seja a pretensão do nu proprietário, em especial, a caracterização do usufruto apenas sobre uma das partes do todo desmembrado, depende de concordância expressa do nu proprietário. ■

domínios atuação

concepção de soluções
integração de sistemas
sensoriamento remoto
geoprocessamento
desenvolvimento de software
modelagem e simulação
controle de processos
engenharia simultânea
gerenciamento de empreendimento



**sistemas
de defesa**

aeroespacial

amazônia

**ciências ambientais
e atmosféricas**

energia

telecomunicações

logística

segurança

Escritórios São Paulo
Matriz: Rua Funchal, 263 - 9º andar
Tel.: (11) 3089 6700 - São Paulo
CEP 04551-060
Unidade Aeroporto: (11) 5091 6300
Unidade Berrini: (11) 5501 2040
Escritório Manaus: (92) 624 2525


atech
TECNOLOGIAS CRÍTICAS

www.atech.br



Foto de Tim Page

Tabuletas de propaganda em prédio comercial no Sri Lanka, oferecendo serviços de notários e advogados.