

Boletim do **irib**

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

em revista

ABRIL DE 2002 - Nº 299

Escritura digital é realidade na Europa.

Brasil: documento eletrônico esbarra na normativa das notas e registros.

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 Quiciroz 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: Ademar 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@primeiros.com.br

Editor

Sérgio Jacomino
jacomino@regisral.com.br

Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

Design Gráfico

Carlos Augusto Sholl

Editoração Eletrônica

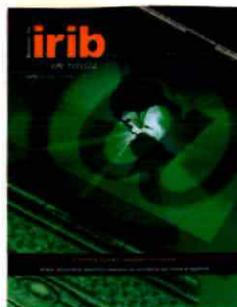
Digimídia

Fotos

Carlos Petelinkar
kpetelink@uol.com.br

Impressão e Acabamento

Corprint



Acontece

06 Irib e Ministério Público paulista juntos em noite de autógrafos.

10 Irib participa de simpósio sobre o Estatuto de Cidade.

12 Escritura pública digital europeia.

Opinião

Sérgio Jacomino

14 Documento eletrônico: aldeia global e as mensagens na garrafa.

Opinião

José Augusto G. Moreira Guerreiro

16 O estatuto do registrador.

Opinião

Marcelo Melo

24 O poder familiar e os atos notariais e de registro.

Prática Registral

Ulysses da Silva e Eliane De Marco

26 Registro de Imóveis: CND do INSS e Receita Federal. Hipóteses de dispensa.

Notícias do nosso site

31 Informações disponíveis na Internet.

Registro Jurídico

32 Acompanhe as últimas notícias do STF e STJ.

Audiência pública

36 Colégio Notarial - SP propõe que o registrador controle os atos notariais realizados em outros Estados.

Jurisprudência Selecionada

42 Decisões das Corregedorias.

Tribunais Superiores

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

Irib Responde

Gilberto Valente da Silva

53 Consultas técnicas sobre prática registral.

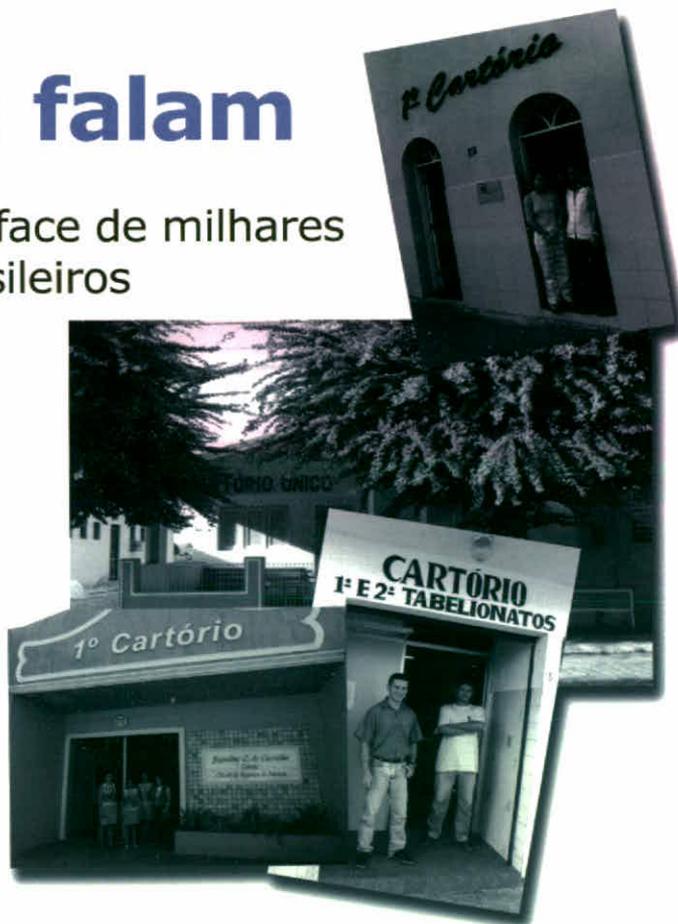
Registro do leitor

59 Cartas, fax e e-mails dos leitores do Boletim do Irib em Revista, site e Boletim Eletrônico.

Números que falam

Pesquisa revela a verdadeira face de milhares de Registros Imobiliários Brasileiros

O IRIB pesquisou 87 Cartórios de Registro de Imóveis no Estado do Rio Grande do Norte para conhecer e mostrar ao Brasil a realidade enfrentada por eles e por uma grande parcela de registradores imobiliários espalhados pelo território nacional.



Como já informamos na edição de janeiro, motivados pela realização do 18º Encontro Regional e XXIX Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis em Natal-RN, decidimos visitar os cartórios da região para saber quem são nossos colegas e qual o suporte de que dispõem para desenvolver suas atividades. Com a publicação da primeira reportagem, alguns registradores do Nordeste enviaram mensagens ao Irib, dando seu depoimento a respeito das similaridades entre os resultados da pesquisa e os seus Estados (veja a seção de cartas, página 59).

O resultado final da consulta a 87 cartórios representativos de todo o estado do Rio Grande do Norte confirmou a idéia obtida já na primeira amostragem de janeiro. A grande maioria não está ligada ao Irib (90%). Encontramos apenas 7 sócios do Instituto e 34 colegas que declararam não conhecer o Instituto. Esses registradores imobiliários, que muitas vezes não estão integrados a qualquer outro órgão de representação institucional ou corporativa, não dispõem de fontes de informação técnica especializada para o desenvolvimento de suas atividades, exceto a consulta aos próprios colegas.

Os números falam por si

Contrariando a imagem de *privilegiados marajás nacionais*, os registradores imobiliários revelados pelos números conseguidos na nossa pesquisa lutam com dificuldades financeiras para prestar seus serviços no interior do País.

Praticamente 80% dos cartórios visitados têm até dois funcionários e 25% são tocados sem funcionário algum, só pelo próprio Oficial.

As respostas colhidas a respeito do nível de informatização dos serviços também mostram a condição econômica desses cartórios. Mais da metade dos 87 cartórios visitados possui apenas um computador e 14 cartórios não possuem um sequer! A maior parte (85%) tem de zero a dois computadores. Ligados em rede? Nem pensar, para 83% dos que responderam à pesquisa. E mais: 86% não possuem os indicadores real/pessoal em banco de dados e a quase totalidade não utiliza qualquer sistema de processamento de dados para o registro de imóveis (apenas um cartório respondeu sim a essa questão).

E como anda a conexão desses Registros Imobiliários à Internet, que colocou o mundo diante de nossos olhos? Mais de 64% ainda não usufruem os benefícios essenciais da informação em tempo real e da pesquisa via Internet.

Dificuldades técnicas e temas para estudo e debate pelo IRIB

Entre as maiores dificuldades técnicas para o desempenho das atividades registras foram citadas desde a falta de informações, de cursos de capacitação e de oportunidades de aperfeiçoamento técnico, até os problemas decorrentes da própria atividade, como o relacionamento com as prefeituras e demais órgãos públicos e o constante aparecimento de novas leis a serem seguidas e interpretadas.

Alguns dos temas mais lembrados aleatoriamente, porque causam problemas ou são tecnicamente complexos, foram: carta de aforamento, loteamento, desmembramento, hipoteca, escritura de doação com cláusula de reversibilidade, condomínio, unificação de imóveis, cancelamento de registro, formal de partilha, condomínios e loteamentos irregulares, usucapião, terrenos de marinha, mandado de registro de penhora, títulos judiciais, cartas de sentença,

solo urbano, arrematação, averbação de construção, registro de patrimônio público e alienação fiduciária.

A resposta do IRIB

O perfil institucional e profissional do registrador imobiliário das capitais e grandes cidades do País, cada vez mais aprimorado, ainda está distante daquele em que se tropeça nas regiões menos favorecidas economicamente, onde o desempenho das atividades registras esbarra na falta de recursos para os investimentos necessários ao aprimoramento técnico dos serviços, à qualificação profissional de funcionários, ou à aquisição de literatura especializada e contratação de assessoria jurídica.

O Irib foi criado justamente para promover o aperfeiçoamento profissional do registrador imobiliário e o aprimoramento técnico dos serviços registras. Não cairá no vazio o apelo dos nossos colegas



desapropriação, conflito de área, adjudicação, instrumento particular e duplicidade de registro.

O pedido de sugestão de assuntos para estudo e debate nos congressos do Irib foi respondido com a menção aos mesmos temas acima, em que são encontradas as maiores dificuldades técnicas, e ainda: iniciação básica ao Registro de Imóveis, Lei do Incri (Lei 10.267/2001), alterações na legislação de Registros Públicos, Estatuto da Terra, abertura de matrícula, propriedade e posse, direitos hereditários, Lei 9.785/99 de parcelamento do

do Rio Grande do Norte. Sabemos ser essa a realidade de muitos outros estados brasileiros de norte a sul do País. Os eventos de Natal já procuram atender a demanda por informação técnica e prática.

Consciente da sua obrigação, o Irib nunca investiu tanto em publicações e serviços aos seus associados, editando a **Revista de Direito Imobiliário**, a mais antiga revista especializada em direito registral imobiliário e notarial; o **Boletim do Irib em Revista**, inteiramente reformulado para trazer ainda mais informações de interesse do registrador; a coleção **Irib em Debate**, com treze livros publicados em parceria com Sérgio Antonio Fabris Editor e o



Boletim Eletrônico (BE), com informações atualizadas diariamente e enviadas por e-mail. Estamos finalizando, também, a produção de um **CD-ROM** com toda a coleção dos BE's, RDI e Boletins do Irib impressos, jurisprudência etc. E nosso **site na Internet** ainda disponibiliza extenso banco de dados com leis, artigos, notícias e jurisprudência para o tranqüilo exercício profissional do registrador.

Agora, procurando suprir as necessidades reveladas em nossa pesquisa, estamos criando mais uma *ferramenta* profissional que deverá reunir numa única publicação, sobre determinado tema, informações técnicas, legislação, jurisprudência e modelos de atos (quando for o caso). Os **Cadernos do Irib de Prática Registral** vão abordar os assuntos mais requisitados pelos registradores sob o enfoque prático da atividade registral imobiliária.

Estamos empreendendo, também, uma campanha nacional

instalações, na escolha de um ambiente agradável rodeado de plantas e árvores, na pintura alegre das paredes, na fachada do cartório em letras bem desenhadas e caprichadas molduras, e até nos uniformes de orgulhosas e sorridentes colaboradoras. Encontramos inclusive prédios mais arrojados arquitetonicamente. Por trás de tantos cuidados com o aparelhamento físico do cartório transparece o refinamento do espírito e a qualidade humana desses dedicados profissionais que, ao lado da batalha diária com serviços deficitários e falta de oportunidades, batem-se pelo aprimoramento profissional e institucional do registro imobiliário. São atitudes e posturas que em tudo contrariam a imagem tão surrada quanto inverossímil do privilégio e que, pelo contrário, valorizam o registrador brasileiro como o profissional zeloso e apaixonado por seu ofício, mesmo quando o bom senso estaria a indicar caminho menos tortuoso para o seu sustento e de sua família, e ainda quando é obrigado a complementar os seus ven-



para ter o maior número de associados em nosso quadro social, de forma que possamos dar atendimento às necessidades técnicas reclamadas. Nenhum esforço em oferecer suporte profissional aos registradores imobiliários brasileiros terá sentido se não soubermos quem são eles e onde estão.

O essencial, porém, e o que nos encantou na visita aos colegas do Rio Grande do Norte é exatamente o que estas fotos expõem, para além das dificuldades enfrentadas por esses heróicos registradores. O que salta aos olhos é o apuro profissional e o amor à atividade demonstrados no esmero, no cuidado extremo com as

cimentos em atividades paralelas. São atitudes e posturas que honram a nossa profissão e nos envaidecem de pertencer à mesma categoria desses valorosos colegas.

Sérgio Jacomino
Presidente

IRIB e Ministério Público paulista juntos em noite de autógrafos



Lançamento:

Revista de Direito Imobiliário 51
e Temas do Direito Urbanístico 3

Descontraído coquetel na Livraria Cultura, em São Paulo-SP, reuniu o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e o Ministério Público do Estado de São Paulo para o lançamento da Revista de Direito Imobiliário nº 51 e do livro Temas do Direito Urbanístico 3, uma co-edição do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo – Caohurb, e da Imprensa Oficial de São Paulo.



Dr. Luís Paulo Aliende Ribeiro e Belisário dos Santos Jr.

Os anfitriões, Drs. José Carlos de Freitas, Coordenador do Caohurb, e Sérgio Jacomino, Presidente do Irib, receberam registradores imobiliários, juízes, promotores de justiça, advogados e amigos para brindar a mais uma realização conjunta do Irib com o MP/SP: o lançamento da RDI 51 e do livro *Temas de Direito Urbanístico 3*.

Entre as autoridades que prestigiaram o evento destacamos as honrosas presenças dos Drs. Sérgio Kobayashi, Presidente da Imprensa Oficial; Marina Pedranzini, Procuradora de Justiça/SP; Carlos Talfik Haddad, Coordenador Editorial da Imprensa Oficial; Luís Paulo Aliende Ribeiro, Juiz de Direito e ex-Juiz Auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça de SP; Narciso Orlandi Neto, Desembargador aposentado do Tribunal de Justiça de SP; Cláudia Maria Beré e Laila Saida Abdel Qader, Promotoras de Justiça do MP/SP; Carlos Eduardo Duarte Fleury, Superintendente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – Abecip; Regina Helena Costa, Juíza federal, Mestre e Doutora pela PUC/SP, autora de texto publicado pela RDI 51; Maria Lúcia Refinetti Martins,



Professora de Arquitetura e Urbanismo, autora de texto publicado em *Temas... 3* e Victor Carvalho Pinto, Assessor Jurídico da Secretária Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República, autor de texto publicado pela RDI 51 (veja abaixo).

Igualmente importante a presença de membros da Diretoria Executiva do Irib, representantes de entidades, colegas e amigos que alegraram e abrilhantaram a noite: Clóvis Lapastina Camargo, representando a Anoreg-SP; Lincoln Bueno Alves, ex-Presidente do Irib; Gilma Teixeira Machado (MG), 1ª Secretária/Irib; José Simão (SP), Tesoureiro Geral/Irib; João Baptista Galhardo (SP), Secretário-Geral/Irib; Alfio Carilo Júnior, (2º RI/Franca-SP); Roberto Max Ferreira (5º RTD/São Paulo-SP) e esposa, além de inúmeros convidados, como os advogados Dr. Rubens Naves e Dr. Marcelo Figueiredo, além da honrosa presença do ex-Secretário da Justiça e Defesa da Cidadania (SP), Dr. Belisário dos Santos Junior.



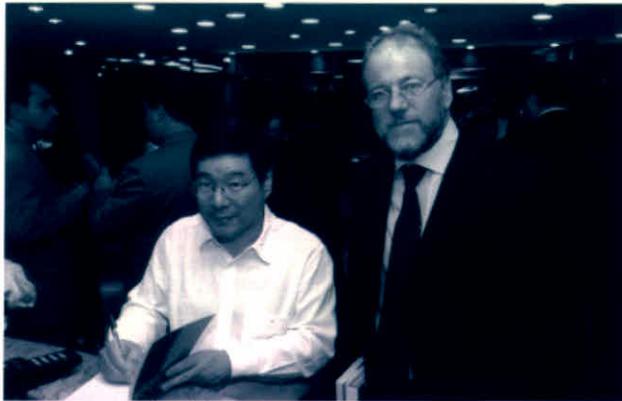
Revista e livro promovem debate das questões urbanísticas

O convênio dos Registradores Imobiliários brasileiros com o Caohurb - Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado de São Paulo, reunindo os profissionais das duas instituições para a discussão de problemas na área do direito urbanístico e registral, já tem uma história de bem sucedidas realizações de congressos, seminários e publicações de trabalhos gerados pela produtiva parceria.

O lançamento simultâneo de duas obras que analisam o Estatuto da Cidade à luz de urgentes problemas urba-



Dr. José Carlos de Freitas e Dr. Carlos Eduardo Fleury



Drs. Sérgio Kobayashi e Sérgio Jacomino.



Dr. Roberto Max Ferreira e esposa.



nos tem como objetivo suscitar o debate sobre essas questões urbanísticas e atender a necessidade de estudo e pesquisa por parte de Registradores Imobiliários, Promotores de Justiça demais operadores de Direito.

RDI 51 traz temas do Seminário *O Estatuto da Cidade*

A RDI 51 traz o resultado do mais recente evento realizado conjuntamente pelo Irib, MP-SP e Secovi-SP, publicando a íntegra de palestras do *Seminário O Estatuto da Cidade*, realizado em São Paulo (capital) nos dias 31 de outubro e 1º de novembro/01:

Aspectos jurídicos do plano diretor - Adilson Abreu Dallari, Professor de Direito Urbanístico da PUC/SP.

Solo criado - Eros Roberto Grau, Professor Titular da Faculdade de Direito da USP.

O direito de superfície recriado pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - José Guilherme Braga Teixeira, Professor Titular de Direito Civil da Universidade Estadual Paulista - UNESP.

Direito de preempção - Diogenes Gasparini, Advogado, Mestre e doutor pela PUC/SP.

O Estatuto da Cidade e os novos instrumentos da política urbana - Regina Helena Costa, Juíza Federal, Mestre e Doutora pela PUC/SP, Professora de Direito pela PUC/SP.

O valor ordem urbanística e sua tutela judicial - Rodolfo de Camargo Mancuso, Professor de Direito da USP.

A ordem urbanística - Victor Carvalho Pinto, Assessor Jurídico da Secretária Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República.

Usucapião coletivo e habitação popular - Paulo José Villela Lomar, Chefe da Assessoria Jurídica da Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura do Município de São Paulo, Mestre em Direito do Estado/PUC-SP.

Usucapião coletivo e habitação popular - Francisco Eduardo Loureiro, Juiz de Direito, Assessor da Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Habitação popular no Estatuto da Cidade - Marcelo Terra, Advogado, Assessor do Secovi-SP.

Por sugestão do Promotor de Justiça e Coordenador do Caohurb, Dr. José Carlos de Freitas, parceiro entusiasmado da realização desses importantes eventos, a RDI nº 51 será distribuída a todos os Promotores de Justiça do Estado de São Paulo.

Temas de Direito Urbanístico 3 analisa Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade

Complementando o conteúdo da RDI, o terceiro volume de *Temas de Direito Urbanístico*, traz o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001) e a análise da nova lei por urbanistas, magistrados, advogados e promotores de justiça.

O *site* do Ministério Público de São Paulo apresenta o lançamento, declarando que “a obra procura abranger amplo espectro de temas ligados à questão urbanística, preocupando-se em apresentar a visão de urbanistas e profissionais do Direito.” E, também, que “o papel do Ministério Público é discutido no que se refere à proteção coletiva contra incêndios, ao parcelamento do solo urbano e aos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade”.

Para facilitar a consulta, os textos da Lei nº 10.257/01 e da Medida Provisória nº 2.220/01, que trata da concessão de uso especial de áreas públicas, foram inseridos no apêndice.

Entre outros títulos, *Temas de Direito Urbanístico 3* traz:

Concessões urbanísticas – Adilson Abreu Dallari.

Limitações ao planejamento urbano democrático – Erminia Maricato.

Direito urbanístico e reparação de dano entre o modelo e o real – Maria Lucia Refinetti Martins.

Aspectos tributários do Estatuto da Cidade – Regina Helena Costa.

Do direito de propriedade ao direito de moradia: novas perspectivas instituídas com a Lei nº 10.257/2001 – Mário Augusto Vicente Malaquias.

Perspectivas para a regularização fundiária em favelas à luz do Estatuto da Cidade – Edésio Fernandes.

O papel do Ministério Público no parcelamento do solo urbano – Cláudia Maria Beré.

A indevida utilização do condomínio tradicional para o parcelamento do solo em partes ideais: fraude à lei impeditiva do registro imobiliário – Luís Paulo Aliende Ribeiro.

Estatuto da Cidade: a obrigatória participação do Ministério Público nos instrumentos da política urbana – Amaitê Iara Giriboni de Mello.

O Estatuto da Cidade e o equilíbrio no espaço urbano – José Carlos de Freitas.

O livro *Temas de Direito Urbanístico 3* pode ser adquirido no *site* da Imprensa Oficial (www.imprensaoficial.com.br); por e-mail (livraria@imprensaoficial.com.br) ou telefone (0800-123401).



Ademar Fioranelli, João B. Galbardo, Lincoln Bueno Alves e Álfio Carillo Jr.



Clóvis Lapastina Camargo e Sérgio Jacomino.



Ademar Fioranelli, João Baptista Galbardo e Luís Paulo Aliende Ribeiro.



Des. Narciso Orlandi, Dr. José Carlos de Freitas e Dr. Víctor Carvalho Pinto.

IRIB participa de simpósio sobre o Estatuto de Cidade

Foi realizado em Campinas-SP pela Associação Paulista dos Magistrados - Apamagis, e Prefeitura Municipal, o Simpósio *O Estatuto da Cidade e um Plano Diretor para Campinas*, nos dias 24/25 de abril, no Auditório do Instituto Agronômico.

O IRIB foi representado pelo Dr. Elvino Silva Filho, ex-Presidente e atual membro do Conselho de Ética do Instituto, que falou sobre *Aspectos Registrais da Lei 10.257/2001*, tendo como debatedores: Dr. José Luís Carvalhaes Camargo, Promotor de Justiça aposentado e Advogado na área do Direito Imobiliário e Dr. Carlos Eduardo Ferraz de Matos Barroso, Registrador titular do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Brasília-DF.



Componentes da Mesa que presidiu a abertura dos trabalhos (esq./dir): Drs. Romeu Santini - Presidente da Câmara Municipal de Campinas; Izalene Tiene - Prefeita Municipal de Campinas; José Henrique Rodrigues Torres, Juiz de Direito da Vara do Júri e Diretor do Fórum de Campinas; Richard Paulo Pae Kim - Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Campinas e representante da Apamagis; Elvino Silva Filho - Representante do Irib

Dr. Elvino Silva Filho expôs o seu ponto de vista, na análise dos preceitos inovadores introduzidos entre os itens do art. 167, I e II da Lei dos Registro Públicos, os quais estão enunciados nos artigos 55, 56 e 57 da mencionada Lei nº

10.257 de 10 de julho de 2001.

Entre essas inovações está a Usucapião Especial de Imóvel Urbano, principalmente, a usucapião coletiva de imóvel urbano, pela qual, na sentença, “o juiz atribuirá fração ideal de terreno a cada possuidor, inde-

pendentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo a hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas” (§ 3º do art. 10).

Ressaltou o representante do Irib que as dificuldades a serem enfrenta-

das pelos Registros de Imóveis para poderem registrar essas sentenças são mais dificuldades a serem resolvidas pelos MM. Juízes, em suas respectivas sentenças, do que pelos Oficiais de Registro, pois, sendo a usucapião modo originário de aquisição do direito de propriedade, e, sendo muitos os ocupantes das áreas coletivas, haverá sempre enorme dificuldade na qualificação minuciosa, pessoal e individual, desses ocupantes, para que os seus nomes possam ser lançados no registro.

Outra dificuldade que, possivelmente, irão enfrentar os Oficiais de Registro de Imóveis é a descrição da totalidade do terreno, com as suas medidas e área, uma vez que se trata de ocupação irregular e casual, sempre de difícil precisão e medidas perimétricas.

Outro acréscimo feito pelo legislador ao item I do art. 167 da Lei dos Registros Públicos, agora no subitem 37, refere-se ao Registro das Concessões de uso Especial para Fins de Moradia e, no item 40, “O Contrato de Concessão de Direito Real de uso de Imóvel Público”.

A concessão de uso tem por objeto bens públicos, uma vez que esses bens, sendo públicos, não podem ser objeto de usucapião (§ 3º do art. 183 da Constituição Federal de 1988).

A concessão de uso não é novidade introduzida pela Lei nº 10.257/2001, pois, ela já estava prevista no art. 7º do Decreto-lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967.

O Presidente da República, ao sancionar o “Estatuto da Cidade”, vetou os artigos 15, 16, 17, 18, 19 e 20 que regulamentavam essa concessão de uso especial de bens públicos para fins de moradia. Todavia, em segui-

da, editou Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, que regrou esse instituto.

A concessão de uso de bens públicos para fins de moradia deverá ser objeto de “registro” na Matrícula do imóvel público.

Geralmente, essa concessão de uso de bem público é feita em terrenos destinados às praças públicas em loteamentos já registrados, as quais, nos termos do art. 22 da Lei nº 6.766/79, são de propriedade do Município.

Outra inovação introduzida pelo Estatuto da Cidade em nosso Direito Civil foi o “direito de superfície”, criando um novo direito real sobre imóvel urbano, concedido pelo seu proprietário, nos termos do art. 21 do mencionado Estatuto, e determinado o seu “registro”, como vem previsto no seu art. 56, determinando a sua inserção, como item 39 do n. I do art. 167 da Lei dos Registros Públicos.

As características do “direito de superfície” estão previstas no § 1º do art. 21 do Estatuto da Cidade.

O novo Código Civil, recentemente promulgado e que deverá entrar em vigor em 11 de janeiro de 2003, previu o Direito Real “Da Superfície” nos artigos 1.369 a 1.377.

O direito de superfície deverá ser registrado na Matrícula do imóvel (terreno) sobre o qual incide, devendo ser constituído por escritura pública.

José Guilherme Braga Teixeira, que escreveu sobre o direito de superfície, em trabalho publicado na “Revista de Direito Imobiliário” vol. 51, p. 51, sugere que esse direito, no Registro de Imóveis, deva forçar a abertura de uma matrícula auxiliar, com a mesma numeração da matrícula do imóvel, e destinada a regis-

trar todos os atos da propriedade superficiária.

Não há dúvida alguma de que é uma idéia nova, e, de que deva ser debatida e amadurecida pelos Registradores de Imóveis. Todavia, parece-nos que a Matrícula refere-se ao imóvel todo - superfície, espaço aéreo e profundidade. A Matrícula tem caráter cadastral, e, deve espelhar e refletir todos os atos e direitos reais que se refiram ao imóvel ali descrito.

Os outros acréscimos inseridos na Lei dos Registros Públicos estão referidos no Estatuto da Cidade, em seu artigo 57, e dizem respeito a três itens do n. II do art. 167, os quais são os números 18, 19 e 20.

O nº 18 diz respeito à averbação “da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do imóvel urbano”.

Trata-se, como se vê de sua redação, da publicidade que o Poder Público Municipal pretende dar da compulsoriedade que o proprietário de um terreno urbano deve executar para o seu parcelamento, edificação ou utilização antes que seja invadido por integrantes de qualquer movimento habitacional.

Os itens 19 e 20 referem-se aos cancelamentos dos direitos reais anteriormente constituídos e que são sempre feitos através de averbações.

Foram essas, em resumo, as considerações que o Dr. Elvino Silva Filho, como representante do Irib - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, fez em sua palestra no “Simpósio do Estatuto da Cidade”, em Campinas, e que disseram respeito aos “Aspectos Registrários” do mencionado Estatuto. ■

Escritura pública digital europeia

Confira o relatório da Assembléia da Conferência de Notários da União Européia, fazendo pública a proposta de estabelecimento de um marco jurídico da firma eletrônica notarial que permitirá tornar realidade a escritura pública digital.

Em 25 de abril de 2002 teve início em Madri, Espanha, a Assembléia da Conferência de Notários da União Européia (CNUE), reunindo os Presidentes dos notariados de dez países europeus (Alemanha, Áustria, Bélgica, Espanha, França, Grécia, Itália, Luxemburgo, Holanda e Portugal), representando cerca de 32.500 notários.

Esta Assembléia foi presidida pelo Not. Juan Bolás Alfonso, que tornou pública sua proposta de estabelecimento de um marco jurídico para a firma eletrônica notarial. Trata-se de uma etapa preliminar para a criação da escritura pública digital, comum para toda a Europa, que permitirá, por exemplo, a outorga de uma escritura de compra e venda de um imóvel entre um cidadão espanhol e um alemão, sem que seja necessário que os interessados locomovam-se de seus países. Os contratantes deverão unicamente se

apresentar diante de um notário, por eles previamente eleito em sua cidade, manifestar sua vontade e os notários se enviarão, reciprocamente, mediante firma eletrônica notarial, as peças da escritura respectiva, o que permitirá concretizar todo o processo.

Trata-se de um avanço tecnológico significativo que cortará custos e economizará tempo para os usuários. A firma eletrônica notarial permitirá também aos notários acessar os registros para comprovar, em tempo real, se existem ônus ou gravames de qualquer natureza sobre a propriedade que é objeto da transação. No caso da formalização de um mútuo com garantia hipotecária, por exemplo, os notários acessarão diretamente as bases de dados dos bancos, uma vez aprovado o empréstimo pela entidade, reduzindo o tempo de gestão.

A proposta de regime jurídico de firma eletrônica notarial e de co-

municações entre os notários aborda em detalhes as necessárias garantias de segurança que devem estar presentes, desde a designação, por parte do Ministério da Justiça, da autoridade certificadora da firma eletrônica notarial, até aspectos gerais, como conservação das escrituras, segurança de dados, modificações do certificado e cessação de atividade da entidade privada certificadora.

Registro Europeu de Testamentos

Os presidentes dos notários europeus apresentaram outros projetos, como a criação de um Registro Europeu de Testamentos. Este registro facilitará o conhecimento, por parte dos interessados, da vontade expressa perante um notário por pessoas falecidas em um país europeu distinto do seu. Se, por exemplo, um cidadão italiano, com propriedades em seu país de origem, se instalasse em

Mallorca e aí decidisse outorgar um novo testamento, após o seu falecimento o registro europeu permitiria facilmente a seus herdeiros legítimos conhecer a última vontade do falecido.

Atualmente, em países como França e Bélgica, os notários gerenciam seus registros testamentários nacionais e já compartilham seus respectivos arquivos. Na Espanha, por outro lado, esses arquivos estão sendo gerenciados pelo Ministério da Justiça. A cessão desses registros aos notários, por parte do Ministério da Justiça, facilitaria o desenvolvimento do projeto europeu.

notarial, impulsionando a criação de um espaço jurídico único na Europa.

A Europa do Direito

A CNUE noticia o lançamento do livro intitulado *A Europa do Direito*, em cujo projeto o notariado europeu trabalha com afinco desde o começo do ano e que visa a recolher todos os aspectos jurídicos desenvolvidos no âmbito da União Européia (Parlamento Europeu, Comissão Européia e outras instituições) tendentes à criação de um espaço jurídico comum e à homogeneização jurídica dos países membros.

Nesse trabalho serão analisados as-

sociais e é responsável pela sua proteção e assessoramento em temas jurídicos (redação de contratos, verificação de cláusulas, aconselhamento, orientação e informação).

Por outro lado, a Comissão Européia, que prepara o Livro Verde dos Consumidores, solicitou ao notariado europeu que apresente sua visão sobre as orientações que se devem seguir no futuro, reforçando a proteção dos consumidores.

Notários convidados como observadores

À reunião assistiram, como convidados especiais, os presidentes dos

“...a criação da escritura pública digital, comum para toda a Europa, permitirá, por exemplo, a outorga de uma escritura de compra e venda entre um cidadão espanhol e um alemão, sem que os interessados locomovam-se de seus países. (...) A firma eletrônica notarial permitirá aos notários acessar os registros para comprovar, em tempo real, se existem ônus ou gravames sobre a propriedade.”

Escritura pública - título executivo europeu

Além disso, o notariado europeu trabalha para alcançar o pleno reconhecimento da escritura pública como Título Executivo Europeu - aspiração que já foi incluída na proposta de regulamento conhecida como *Euroorden Civil* - o que seria de grande valia, por exemplo, diante de inadimplência decorrente de transações econômicas transfronteiriças. Este passo facilitaria a livre circulação do documento

pectos como a conexão entre o mercado comum europeu e o espaço de segurança, liberdade e justiça; a criação de um espaço de segurança jurídica e econômica; as novas tecnologias e a sociedade de informação na União Européia; o desenvolvimento de um direito civil europeu.

Nesse livro, tem capital importância o capítulo dedicado aos direitos dos consumidores. O notário intervém na relação entre os consumidores e outros agentes econômicos e

notariados de outros cinco países europeus, candidatos a ingressar na UE - Polónia, República Tcheca, Estónia, Hungria e Eslovênia - que participam do evento como observadores na CNUE. ■

Tradução: SJ.

Fonte: www.notariado.org/noticias/notas/2002/Cnue.pdf

Documento eletrônico: aldeia global e as mensagens na garrafa.



Alertado pelo colega Joaquim Jr., de Gurupi-TO (veja mensagem na página 59) fui conferir a notícia sobre a criação da escritura pública digital européia (p.12). De fato, estamos caminhando a largos passos para um impasse. A concentração e interconexão de informações, que sugerem responder a imperativos de ordem econômica e social, potencializadas pelo meio digital, parecem encontrar graves obstáculos na normativa que regula as atividades notariais e registras no Brasil.

A plena realização dos serviços notariais e registras está reclamando, urgentemente, o estabelecimento de uma infra-estrutura adequada e uniforme, com regras claras e procedimentos padrão para aplicação homogênea em todo o território nacional.

A Lei 8.935/94, por vários motivos, é disfuncional. Em primeiro lugar, por confundir (ou deixar de esclarecer) que a fiscalização das atividades notariais e registras, pelo Poder Judiciário (que tão bons resultados ofereceu), não deveria se confundir com uma atividade normativa e regulatória supra estadual que, para ser coerente com a regra do artigo 22, inc. XXV, da Constituição Federal de 1988, deveria estar afeta a um órgão específico na esfera federal.

O sempre lembrado artigo 236 da CF/88, dispondo que Lei ordinária (a) regularia as atividades e (b) definiria a fiscalização dos atos notariais e registras pelo Poder Judiciário, foi regulamentado precariamente pela Lei 8.935/94, cujo legislador foi diligente no rigoroso cumprimento de uma das diretivas, deixando, lamentavelmente, de fixar regras para regulamentação do corpo legal que trata dos registros públicos e notarias brasileiros.

“ *Sem uma sólida ponte tecnológica, o processo de integração do mercado imobiliário e de seus agentes permanecerá improdutivo, oneroso, ineficiente, burocratizado, penoso e pouco rentável.* ”

A lei 8.935/94 dispôs, timidamente, que os notários e registradores estão obrigados a observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente (art. 30 da Lei 8.935/94). Assim fazendo, deixou de cumprir um papel fundamental na superação da crítica histórica que sempre se fez à Lei 6.015/73: cúmulo normativo - excessiva e prolixa como lei e parcimoniosa como regulamento. Isso sem falar na inexistência de um Código Notarial que pudesse, modernamente, regular, em minúcias, tão importante atividade.

É preciso reconhecer que a regra de deixar a fixação de normas técnicas para o Juízo competente atenta contra o sentido geral de harmonização e homogeneização que parece impulsionar a modernização desses serviços em escala nacional e, como vimos, transnacional. A atomização, singularização e fragmentação da atividade, dependente de regras locais e particulares, torna impensável o estabelecimento de procedimentos padrão em escala, impossibilita a criação de infra-estrutura nacional para a integrada prestação desses serviços. Em suma, a Lei 8.935/94 fragmenta e fragiliza a atividade notarial e registral no País e a condena a uma espécie de engessamento tecnológico, por negar-lhe meios e recursos técnicos e legais para sua ordenação em escala nacional e mesmo transnacional, pensando-se em blocos econômicos regionais com o Mercosul, Alca etc.

Falta-nos um regramento institucional adequado que possa dotar as atividades notariais e registrais pátrias de infra-estrutura harmônica e integrada, sem o perigo de uma fragmentação disfuncional e nociva, possibilitando-nos responder, à altura, aos desafios que se erguem no contexto de uma economia integrada e globalizada.

Não sem razão o consultor da Presidência da CEF, Elmar Gueiros, que, dando seguimento ao diálogo que transitou nestas páginas como *mensagens na garrafa*, anotou que sem uma sólida ponte tecnológica, o processo de integração do mercado imobiliário e de seus agentes permanecerá improdutivo, oneroso, ineficiente, burocratizado, penoso e pouco rentável. Essa logística, impensável

há poucos anos, torna-se agora um imperativo para todos nós. Nessa perspectiva devem ser vistos os recentes Protocolos de Intenções assinados com a Anoreg-BR e Arpen-BR, com o apoio das respectivas associações estaduais e regionais, que pretendem dar os passos iniciais que levarão à construção dessa ponte tecnológica. O convênio visa: (a) integrar os serviços notariais e de registros brasileiros na rede informatizada do Governo Federal, através de seu agente Caixa Econômica Federal (b) a adoção de documentos e certificações digitais, como certidões imobiliárias eletrônicas, escrituras digitais, Cédulas de Crédito Imobiliário escritural, utilizando-se do suporte legal da ICP/Brasil - MP 2.200/2001 e da MP 2223/2001 (art. 7, parágrafo 3).

Diz Elmar Gueiros que “é imprescindível que se instale ambiente e logística favoráveis para que o mercado imobiliário brasileiro se torne atraente para investidores nacionais e internacionais, cujos investimentos gerarão amplos benefícios para o País e todos que nele investem com capital, trabalho e serviço”.

E conclui: “é preciso enfatizar, especialmente para os serviços notariais e de registro, que a ausência de adequada logística é um dentre os vários obstáculos que impedem a decolagem do SFI”.

Quando o interesse público avulta é que se explicitam, claramente, as intenções dos que querem (ou não) o desenvolvimento das atividades notariais e registrais. ■

Referências disponíveis na Internet

Protocolo de Intenções Anoreg-BR/CEF:

www.anoregbr.org.br/

[mostrar.php?id=521&area=Noticias](http://www.anoregbr.org.br/mostrar.php?id=521&area=Noticias)

ICP/Brasil - MP 2.200/2001:

www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/2200-2.htm

MP 2223/2001: [www.planalto.gov.br/](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/2223.htm)

[ccivil_03/MPV/2223.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/2223.htm)

O estatuto do registorador

Conheça importante e interessante trabalho apresentado na II Jornada de Direito dos Registos na Universidade do Minho, Portugal.



Detalhe do quadro *O Notário*, de Marinus Van Roymerswaele

1 – O problema de um estatuto, ou seja, do regime, do enquadramento jurídico-normativo que deverá caber a qualquer grupo profissional – público ou privado – acha-se estrutural e indissolúvelmente ligado à natureza da própria função exercida.

Deste modo, ao abordar o tema do estatuto do registrador parece que deveremos, antes de mais, tentar caracterizar, ainda que muito sucintamente, as funções que lhe cabem, já que tal estatuto delas mais não poderá ser que uma pura e lógica consequência, um corolário da atividade efetivamente exercida.

2 – A designação de conservador dos registros, que já entre nós remonta pelo menos a dois séculos passados, não envolveu desde sempre exatamente o mesmo conteúdo funcional. É que depois do Código de Seabra e sobretudo após a implantação da República e as sucessivas reformas legislativas que se seguiram, passou a designar igualmente o responsável ou oficial do registo civil. Daí que, também por essa razão, devamos sucintamente recordar as funções de todos os registradores, inclusive do registo civil.

Começando exatamente por esta área, dir-se-á que ao oficial do registo civil está confiado o relevantíssimo papel da definição e, em múltiplos casos, da inscrição constitutiva de vários direitos pessoais e de família, desde o direito ao nome, à determinação do estado civil e à comprovação da identidade pessoal.

Óbvio é que o exercício de tais funções, que abarcam toda esta importante vertente do estado civil e da vida pessoal e familiar dos cidadãos, só pode ser adequadamente exercida por quem tenha a preparação e a ca-

pacidade legal de apreciar livremente a legalidade dos casos e de todas as pretensões que concreta e quotidianamente se apresentem à sua apreciação e que goze do correspondente poder decisório com independência de qualquer “autoridade” ou imposição externa incluindo a que dimana da Administração e do próprio poder político.

No que toca às obrigações funcionais do oficial dos registros predial, comercial e de bens móveis não podemos deixar de reconhecer a sua idêntica relevância, quicá mais patente no vasto setor dos mercados e da vida econômica, já que o seu conteúdo se prende diretamente com quase todas as relações jurídico-patrimoniais das pessoas e com a estrutura das empresas. Ora, neste âmbito, dir-se-á que tanto no que concerne aos direitos sobre imóveis, como no de móveis sujeitos a registo, como ainda nos da generalidade das entidades ligadas à vida mercantil, é sempre o registrador que tem a tarefa fundamental de admitir, ou não, o ato à inscrição registral, apreciando tanto a sua legalidade como, em geral, a viabilidade da sua eficaz publicitação.

Conseqüentemente, - e como dissemos a propósito do oficial do registo civil - a sua liberdade decisória não pode estar limitada por quaisquer balizas ou fronteiras que não sejam as decorrentes da lei. Só assim se assegura o primado do Direito, garantido por todas as modernas Constituições. Daí que as conclusões expressas no 1º Tema do IV Congresso Internacional de Direito Registral se tenham tornado cada vez mais consensualmente aceites, mesmo naqueles países (como é o caso

dos da Europa de Leste) onde foi constante e acentuado o papel centralizador da Administração Pública: o reconhecimento de que a função registral, embora não sendo judicial, no entanto, para poder ser corretamente exercida, não pode deixar de possuir independência semelhante. Também neste mesmo Congresso Internacional foi sublinhado (2ª conclusão do 1º Tema) que a regulamentação dos Registros deve inspirar-se no critério de submissão ao Direito num quadro orgânico que garanta ao registrador uma plena autonomia funcional indispensável para satisfazer essa atividade.

Convém referir que a função registral não se confunde com a judicial, nem aliás nunca se pretendeu que constituísse um poder próprio, alterando os dados da clássica tripartição já defendida por Montesquieu e velha bandeira dos revolucionários de 1789. É que, cabe notar, não é próprio da função registral o dirimir conflitos de interesses, nem nunca se pretendeu que lhe estivesse adstrita a tarefa, essa sim judicial, de resolver quaisquer tipos de controvérsias.

Mas o que é verdade é que os cidadãos deixariam de gozar das fundamentais garantias da válida, prioritária, eficaz e segura publicitação dos seus direitos – e mesmo em muitos casos da sua própria e legal definição –, se acaso o registrador fosse um mero executante de ordens dimanadas do poder executivo. Isto é: se não pudesse apreciar livre, isenta e autonomamente da possibilidade ou impossibilidade de lavrar o assento, a inscrição ou qualquer outro ato registral. E, em tal apreciação, não há que ter em conta critérios de conveniência, de oportunidade ou de inte-



resse setorial, como é próprio da atividade político-partidária e, em decorrência, das funções meramente administrativas, aliás todas elas susceptíveis de alteração ou de diverso grau de aceitação ou ainda de modificação de efeitos ou de valores consoante os critérios do momento, ou do que se mostre, como sói dizer-se “politicamente correto” – o que, afinal, não passa de uma situação transitória resultante da convicção partidária de dirigentes e de governantes. Mas, como é óbvio, a publicitação dos direitos individuais é outra coisa, muito para além dessas contingências e conveniências de cada momento.

Não queremos, obviamente, manifestar qualquer desrespeito, ceticismo ou até falta de apreço pela atividade administrativa, que é, obviamente, indispensável ao funcionamento do próprio Estado. Só que a ativida-

de notarial e registral decididamente não é desse âmbito. Muito pelo contrário do que por vezes é propalado (inclusive por conhecidos juristas), constituiria um verdadeiro retrocesso tentar administrativizar a área de atuação dos registradores e dos notários, pese embora a circunstância de alguns deles – como infelizmente acontece em todas as atividades profissionais – nem sempre entenderem devidamente as suas funções, o que, evidentemente, se lastima e não pode caracterizar a classe. Até porque, importa realçá-lo, muitos, se não mesmo a grande maioria, dedicadamente se esforça sem, aliás, possuir os meios mínimos e necessários, principalmente no tocante a funcionários auxiliares, mas tendo sempre a clara e viva consciência da exigência cívica do seu esforço, até porque a sua esfera de atuação se insere no vasto domínio do direito privado e existe como fundamental instrumento, cada vez mais necessário para a garantia desses direitos dos cidadãos e para a geral segurança do comércio jurídico.

3 – A necessidade dos sistemas registrais com uma estrutural isenção e credibilidade – que, como vimos, depende necessariamente da autonomia e da capacidade decisória livre por parte dos registradores – tem sido sentida, de uma maneira que poderemos considerar exponencial, nas atuais circunstâncias da contratação eletrônica e da aceleração da vida mercantil, bem como dos conhecidos meios cibernéticos e das modernas tecnologias ao dispor dos povos.

É óbvio que só possuindo uma estrutura independente que garanta o controle prioritário dos direitos e das transações é que se poderá proporcionar o alicerce infra-estrutural

necessário à credibilidade e eficácia dessas mesmas transações, ou seja, em última análise, ao progresso socioeconômico, e à decorrente e desejável diminuição dos “custos das transações” – tal como ficou soberbamente demonstrado na contribuição espanhola ao “Congresso Internacional de Marrakech” e nas respectivas conclusões e vem sendo sublinhado em múltiplos trabalhos, nomeadamente nos de Fernando Mendez, distinto jurista e, para nosso regozijo, atual Decano do Colégio dos Registradores de Espanha, que sempre nos tem honrado com o seu interesse e participação nas realizações da nossa Associação.

A apontada atividade competente e isenta por parte do registrador é indispensável para que se possam fixar todos os efeitos derivados do assento registral que, como é evidente, não resultam – nem sequer é viável que resultem – de um puro dirigismo ou de automatismo efetuado por qualquer máquina que, em vez de servir a certeza do Direito como meio destinado a facilitar esta tarefa, fosse antes um instrumento pseudo-decisório que facilitaria e até determinaria a escravização do homem. Isto é: se ao primado do Direito viesse pretender impor-se a publicitação comandada por interesses obscuros e calculistas ou pela cega irracionalidade dos aparelhos – por mais modernos ou aperfeiçoados que aparentem ser –, tal conduziria sempre a uma pura sujeição mecânica e não à ponderação, justa valoração e certeza jurídica de cada caso concreto.

Por isso, tal como indiscutivelmente se reconhece, que não poderemos pôr os interessados ou os computadores a ditar sentenças ou a fazer jul-

gamentos – nunca ninguém credível se atreveu aliás a defendê-lo – também, de igual modo, seria ilícito admitir que o juízo de qualificação, indispensável à isenta apreciação da validade dos atos, ou à produção dos efeitos e à hierarquização prioritária dos direitos, pudesse ficar entregue a quem deles não fosse incumbido, tendo a indispensável consciência, conhecimento e inerente responsabilidade.

De modo que se nos afigura ser legítimo sustentar que, muito embora no mundo moderno as tecnologias da informação permitam uma imediata e eficiente intercomunicação, facilitando o funcionamento dos mercados e possibilitando uma conseqüente e rápida contratação – e exatamente porque o fazem e porque tudo isto é possível e até normal – é que complementarmente se torna básico, indispensável, que exista, sem quaisquer ingerências – mesmo de algumas outras entidades ou setores profissionais – um controle isento da definição prioritária dos fatos, ou seja, que, concomitantemente, os registros funcionem como uma sólida garantia dos cidadãos, da válida e eficaz contratação, com o correspondente objetivo da segurança jurídica – o que, como dissemos, e não será demais sublinhar, só se conseguirá com uma capaz responsável e independente intervenção da figura do registrador e não com um pseudo-serviço de estranhos à função.

4 – Pretendemos demonstrar que uma coisa é a Administração Central e local e muito outra a atividade concernente às relações jurídicas privadas.

Com isto queremos dizer que nos parece dificilmente contestável a já clássica tese apresentada por Santi Romano, Zanobini, Carnelutti e muitos

outros eminentes Mestres do Direito que entendem não poder confundir-se, no âmbito do Ordenamento Jurídico, o fim e a função da Administração – para a qual o direito é um simples meio – com o papel da Jurisdição, ainda que se trate, como é o nosso caso, de uma Jurisdição Voluntária – para a qual a definição e hierarquização dos direitos não é um meio, mas antes, e em si mesmo, um fim.

Não podemos nem devemos alongar-nos na exposição desta importante questão. Permita-se-nos apenas que citemos uma passagem do reputado jurista e registrador que foi Roca Sastre. Diz ele expressamente o seguinte: “adiro à doutrina científica que se inclina a considerar que a função qualificadora do Registrador é bem mais própria dos atos de jurisdição voluntária e não participa da natureza do ato administrativo”.

No que toca à função da publicidade registral, sendo certo que concerne às situações de direito privado, não é menos verdadeiro que toda a sociedade civil e o próprio Estado carecem desse serviço. Isto é: trata-se, como é já velha e reconhecida tese, que foi também acolhida pelo artigo 236 da Constituição do Brasil, da vasta área dos serviços exercidos em caráter privado, mas por delegação do Poder Público.

Dito de outro modo: o que releva, não é a natureza pública dos atos, que o não são. Como vimos trata-se de relações jurídicas privadas e reguladas no âmbito do direito privado. Só que, sendo atos privados, a sua constituição, publicitação e oponibilidade carece simultaneamente de uma aceitação pública, reconhecida por todos. Logo, como disse Pugliatti, torna-se necessário

distinguir o que é uma função público-administrativa do que é uma atividade de serviço público. Nesta dicotomia – função pública, *versus* serviço público – nos Registros, como aliás também acontece nos Tribunais, não é o conceito de função público-administrativa que releva, é antes a noção de serviço público.

Trata-se, em suma, de uma atividade que sendo de direito privado nunca pode olvidar o fim da atividade social e de benefício geral de toda a população – o que corresponde, portanto, à noção de serviço público.

Aliás, a nossa legislação considerou – e bem – que se tratava de um



serviço de direito público privativo. E aqui a palavra “privativo” quer não só dizer que concerne ao âmbito do direito privado, mas também que é específico, diferente, característico, isto é, que escapa à orgânica burocrática do Estado, porque não visa realizar nem praticar atos de natureza administrativa. [1]

Note-se, ainda, que toda a moderna teorização e busca de uma solução normativa adequada para o que sói designar-se como a defesa do consumidor encontra, nos registros, na proteção registral – qualquer que seja o sistema, mas evidentemente em fortíssimo grau se este ao menos tiver o efeito da denominada fé pública registral, idêntico ao previsto no art. 34º da Lei Hipotecária Espanhola – encontra aí, dizíamos, um campo de eleição.

É que, como tentamos sublinhar, os Registros Jurídicos de que nos ocupamos abrangem hoje praticamente todo o universo dos direitos privados, tanto de caráter pessoal, como de caráter patrimonial.

Ora, isso torna-os praticamente indispensáveis para alicerçar e obter a desejada defesa do consumidor. E até é hoje um aspecto quicá bem mais candente do que a almejada busca da – evidentemente desejável – harmonia com um sistema cadastral credível ou com a informação sobre o ordenamento territorial e os correlativos direitos. É que a proteção do consumidor abrange manifesta e intrinsecamente o acesso informativo à situação jurídica das pessoas e dos bens, de harmonia com as regras do Ordenamento Jurídico. E o registo está para isso. Tem, aliás, a virtualidade de poder definir, hierarquizar e tornar oponíveis os di-



reitos mesmo que não exista cadastro, como acontece em vários países, inclusive em diversas regiões autónomas de Espanha. Note-se que o ponto básico é a proteção dos direitos. A função e a regra da oponibilidade não se estendem à composição e definição topográfica dos prédios. Ora, para a defesa jurídica do consumidor, o que releva fundamentalmente é a garantia e a certeza dos seus direitos. E neste âmbito é basicamente um sistema de registo o que se conclui ser indispensável. Não queremos com isto dizer que não se caminhe e não se deva caminhar para o aperfeiçoamento da interligação cadastral. Queremos sim e apenas sublinhar que a publicitação dos fatos e a proteção, garantia e certeza dos direitos que o registo confere é muito mais importante.

5 – Nesta breve exposição chegamos ao momento em que já nos parece possível delinear algumas balizas relevantes do estatuto do registrator.

Assim, como resulta do que referimos, concluiremos que:

1º - O registrator deve ser um jurista preparado, especializado e competente, capaz de apreciar e valorar as diversas situações que quotidianamente se lhe apresentam.

2º - Neste âmbito, não pode ser um mero serventuário administrativo, um simples burocrata que receba ordens do poder executivo, isto é, que se limite a lavrar os atos e a decidir os casos concretos obedecendo às ordens do poder político-partidário.

3º - Com efeito, o simples enunciado de uma eventual e necessariamente lamentável concepção que defendesse tal subordinação, por si só nos revela e demonstra quão prejudicial, inseguro e até corruptível, poderia ser para qualquer cidadão ver a esfera das suas relações jurídicas privadas invadida por critérios - próprios do direito administrativo - de oportunidade ou conveniência, ao juízo dos detentores do poder, quicá detido por rivais, de idéias opostas, a quem pudesse interessar decidir ao invés de uma imparcial prioridade ou causar problemas alheios à isenta qualificação jurídica. Os direitos privados – pessoais, reais ou societários –, sejam quais forem os seus titulares, têm de estar, constitucional e necessariamente, ao abrigo das conveniências políticas dos detentores do poder – sempre mutáveis e transitórias, por mais competentes, argutas e dignas que queiram e possam ser.

4º - O impensável da situação oposta leva-nos a concluir, com toda a segurança, que o registrator tem de ser um árbitro capaz, que não pode deixar de ter independência decisória e, portanto, ao qualificar os atos, nunca deverá estar subordinado a qualquer ordem concreta, venha ela de onde vier (como claramente se tem concluí-

do em múltiplos congressos internacionais e doutamente ensinava Lacruz Berdejo).

5º - O registrador deve também ser – e como decorre do que ficou dito – um gestor do seu serviço. Neste âmbito têm de lhe ser facultados os meios materiais e humanos para o correto desempenho das suas funções. E, a propósito, dever-se-á frisar que tem, para tanto, toda a capacidade.

6º - Na verdade, os serviços registrais – tal como os notariais – não carecem de quaisquer dotações orçamentárias do Estado, nem sequer pretendem ver-se aí enquadrados. Com efeito, dispõem de receitas próprias, que, contudo, não devem basear-se em tabelas iníquas, desajustadas da realidade – como acontece com as que foram recentemente aprovadas – mas que têm de ser criteriosas, justas, proporcionais e adequadas aos serviços que os cidadãos pretendem e que lhes irão ser prestados. Se os emolumentos forem justos, como demonstra a experiência e a prática da generalidade dos países – incluindo os do “Leste Europeu” – as receitas, (cuja caracterização se aproxima mais do conceito de honorários prestados por serviços de âmbito privado do que do de taxas por quaisquer atos públicos), serão inteiramente suficientes para custear todos os vencimentos, equipamentos, e demais infra-estruturas centrais e locais, bem como os serviços deficitários de pequenas povoações. Nada haverá que vacilar ou recuar a este propósito. Ponto é que quando o cidadão pague o registro de uma hipoteca que necessitou para financiar a aquisição da sua casa, não se queira também pretender que, si-

multaneamente, venha a custear o funcionamento das cadeias, do combate ao banditismo ou dos demais institutos e gabinetes jurídicos. De fato, uma coisa são os Registros e Notariado e outra, muito diferente, os demais serviços do Ministério da Justiça. Estes é que têm de financiar-se por outros meios ou através do Orçamento de Estado e não pela prática de atos notariais e de registro.

7º - Correlacionado com este tema e necessariamente ligado à Instituição Registral está o problema dos Serviços Centrais e do seu âmbito de atuação. É nosso entendimento que, porque não podem nem devem efetuar quaisquer registros, não é próprio que possuam uma pesada estrutura e que esta se encontre ligada à orgânica geral do Estado. Enquanto assim for, o seu papel não deixará de ser anódino e lateral. Está hoje reconhecido, ao menos doutrinário e teoricamente, que não há razão para a existência de institutos públicos se os mesmos não gerarem receitas próprias, capazes de lhes garantir uma correspondente autonomia administrativa e financeira. É claro que não temos visto que, na prática, se siga esta pacífica doutrina. Mas o que se não entende é que, havendo tantos institutos no nosso país, nunca tenha sido criado o dos Registros e do Notariado. E que a gestão das receitas das conservatórias e cartórios não per-

tença, como deveria, a uma repartição ou a um departamento integrado nesse mesmo Instituto dos Registros e do Notariado.

Esta seria, a nosso ver, a estrutura conveniente, que melhor poderia garantir a já sublinhada necessidade de autonomia das funções e da independência do registrador que, se tal for o caso, terá de decidir mesmo contra o Estado ou contra um entendimento administrativo, como aliás na minha própria experiência profissional já tive de o entender, certa vez no caso de uma marina e outra no de uma pseudo-expropriação.

8º - Redita, uma vez mais, a necessidade da isenção e independência do registrador, a sua classificação funcional não poderá, como é notório, ser administrativa ou ficar relegada para mero despacho de dirigentes administrativos. Aliás, esta grave desvirtuação só ocorreu recentemente – representando um verdadeiro retrocesso, ao que se presume numa tentativa de funcionalização dos serviços, contra toda a tradição que, quer entre os registradores, quer entre os notários, sempre atribuiu tais funções aos seus pares do denominado Conselho Técnico – e que mais propriamente se deveria designar como “Conselho Superior dos Registros e do Notariado” ou, no mínimo, como “Conselho Consultivo” – ao qual essas e outras similares fun-





ções estivessem adstritas. E não se vê razão para que o não voltem a estar. O que não deve é permanecer a recente deturpação – até passível de desconfiança político-partidária – de uma classificação decorrer, no seu processo normal, de uma estrutura regimental de tipo administrativo.

9º - O conservador, ao publicar eficaz e credivelmente as situações jurídicas privadas cumpre igualmente um mandato social que se traduz no que os tratadistas chamam a função legitimadora do Estado através da qual, muito embora, se não prosigam quaisquer *operae publicae*, mas sim e exclusivamente interesses e direitos privados, se reconhece, no entanto, que estes carecem, para que a sua oponibilidade e eficácia *erga omnes* não venham a ser postas em causa, de uma fé pública e do poder confirmativo, autenticador e vinculante do Estado. Ou seja: não se trata de matérias reguladas pelo direito público, ou inclusive de bens do domínio público, mas é mister que coexistam uma exequibilidade e um crédito dos cidadãos para que tais direitos individuais gozem de uma pretendida e incontestada eficácia geral.

É, pois, papel indeclinável do registrador exercer essa jurisdição própria e autônoma, cumprindo a referida função legitimadora que, de resto, complementa e alicerça o próprio “Estado de Direito”.

10º - Ao inscrever os atos e fatos passíveis de registro o conservador não atua como um advogado, patrocinando o interesse de uma das partes. É óbvio que, qualquer que seja o negócio jurídico, mesmo, como se disse, quando aconteça que o Estado é parte, ele tem de ter uma postura imparcial. Isso, porém, não significa que intervenha como juiz, proferindo as decisões, indiferente à circunstância de aos fatos vir, ou não, a caber a desejada publicitação e enquadramento jurídico.

Muito pelo contrário, ao registrador deve interessar que as partes, dentro do que o Ordenamento prevê, consigam inscrever todos os fatos e publicar todos os direitos que quiseram constituir.

Daí que o registrador – aliás identicamente ao que acontece com o notário – tenha uma missão de conselho, de assessoria das partes, um poder – dever de as orientar para que as suas reais pretensões possam ter acolhimento legal. *Magis ut valeant quam ut pereant*.

Este é mais um aspecto importantíssimo da função que, de resto, como é sabido, a legislação portuguesa acolhe, até consagrando a possibilidade de se elaborarem e estudarem as pretensões dos usuários. Se para o direito é a pessoa que deve contar, aqui temos, no âmbito do estatuto do registrador, mais esta importante vertente da assessoria que pode e deve eficientemente contribuir para o serviço ao cidadão, para a necessária e almejada satisfação dos direitos individuais. Radica também aqui uma das causas pelas quais facilmente se demonstra a conveniência, ou mesmo a imprescindibilidade, da remuneração dos conservadores (e dos notários) ter uma carac-

terística própria da de honorários pelos serviços prestados ou, como costuma designar-se, de participação emolumentar.

O que, diga-se, é básico até para assegurar o bom e devido funcionamento da “Instituição Registral”.

11º - No que toca à atividade dos registros e à definição dos direitos e deveres dos registradores, temos assistido, nos últimos tempos, a um lamentável retrocesso em que se tem propalado demagogicamente que não deviam ser os próprios registradores a propor as medidas que se mostrem adequadas ou a impulsionar a sua atividade. Alega-se que se assim acontecesse, favorecer-se-ia uma concepção dita corporativa, a que, aliás, se tem pretendido atribuir um sentido pejorativo.

Ora, a nosso ver, nada mais falacioso.

Como é notório, trata-se de funções que têm um conteúdo muito específico e em relação às quais, como sabemos, a todos os juristas, mesmo qualificados, se deparam diversos problemas.

De resto, como todos reconhecem, tanto aos magistrados – quer judiciais quer do Ministério Público – como aos advogados, como a outros juristas, nunca lhes têm sido negado um estatuto prescrevendo que devem ser eles mesmos a gerir as suas ordens profissionais e a dirigir os organismos representativos da classe, já que são os verdadeiramente capazes de definir, orientar e fixar as regras pelas quais se deve pautar a sua atuação. Ora, por que pretender então negá-lo aos registradores? Por que querem dirigir esta classe os que dela nunca tiveram experiência? Os que dela só têm demonstrado querer explorar, como dizia o discípulo de Maquiavel, “o gos-

toso sabor do mando”?

Não há dúvidas, em nosso singelo mas linear entendimento, de que, tal como acontece com os demais organismos sócio-profissionais do direito, também neste âmbito da publicidade registral, devem ser os registradores – porque, como se frisou, são os que possuem os necessários conhecimentos, aliados à experiência concreta – aqueles que devem ser chamados a pronunciar-se sobre os fins, a disciplina e a organização da classe. Afinal, são os que melhor conhecem os problemas e, assim, lógica, indubitável, e necessariamente os que estarão mais interessados em resolvê-los. Não é correto, nem benéfico, que possam ser estranhos e ao fim e ao cabo, intrometidos, sempre ilegítimos, a querer fazê-lo.

E acrescente-se ainda: o conservador é um jurista preparado, que atravessou provas e árduo caminho. Não pode estar sujeito à eventual concorrência de quem não tenha essa preparação, de quem não se haja submetido a provas e concursos, de quem, afinal, não seja registrador.

12º - O setor da válida contratação, da eficácia e prioridade das relações jurídicas privadas assume, no contexto social, o relevantíssimo papel da composição dos interesses, da realização de um dos fins primordiais da justiça que é o de alcançar a paz civil. É a segurança dos atos, pactos e negócios jurídicos que essencialmente está em causa.

E não nos olvidemos de que as próprias palavras “pacto” e “pactuar” têm, etimologicamente, a mesma raiz “de paz”.

É o cidadão, é o seu direito privado – graças a Deus independente da administração pública e das influências políticas – aquele que na área dos registros e do notariado é visto como

destinatário, como o sujeito de direito, como a pessoa juridicamente credora de toda a proteção possível – e que é mister que se lhe dê – neste domínio extra-litigioso.

Ora, na ótica do estatuto do registrador, creio que se poderá afoitamente concluir que a autonomia do registrador, o seu crédito e competência profissional, a sua responsabilidade são o suporte necessário de uma garantia jurídica, que, em si mesma, pode contribuir decididamente para a própria paz social.

E com estas doze proposições chegamos ao fim deste breve enunciado.

A filosofia que rege o direito e a busca de uma justa normatividade concreta assenta sempre num difícil equilíbrio, diríamos, como que num fio de cortante navalha em que a proteção dos cidadãos e dos terceiros, bem como a defesa e o combate pela solução acertada se vislumbram como o Norte orientador que procura evitar o erro e a injustiça. Para aí chegar, o registrador tem de caminhar firme, mas humildemente, com independência, bom senso e sã filosofia, amparado pelo bastão da lei que terá de aplicar com isenção e critério. Isto é: será a livre, prudente e equitativa qualificação, a verdadeira pedra de toque que permite, nesta nossa atividade, um combate pela certeza do direito e, portanto, pela paz social.

Combate este que se antevê, para além da positividade fria da norma, como um imprescindível ajustamento aos supremos valores da verdade, da imparcialidade, da isenção e da credibilidade jurídica.

Para a definição do estatuto do registrador importa caminhar nesta direção para que tal estatuto se ajuste ao *nobile officium* que caracteriza a fun-

ção e possa concorrer, no seu campo de atividade, para que se alcance tão ambicioso e ambicionado fim.

Por último, diremos que estas finalidades e balizas de atuação têm de ser manifestadas aos detentores do Poder e serem deles reivindicadas as medidas necessárias para o bom funcionamento da Instituição Registral e para que, portanto, o Registrador possa efetuar a correta inscrição dos fatos, e, deste modo, tendo os meios necessários, contribuir, com a sua honestidade, isenção, competência, autonomia e responsabilidade, para a paz social e para a imprescindível certeza do Direito. ■

[1] Pergunta-se: poderá algum dia entender-se que a publicitação das relações e situações jurídicas privadas – desde a de um casamento até a de um legado testamentário, de uma permuta de prédios, ou de alteração de um contrato de sociedade, etc., etc. – tenha natureza administrativa?

O Prof. **José Augusto G. Mouteira Guerreiro** é autor da obra *Noções de Direito Registral (predial e comercial)*, Coimbra Editora, em que reproduz as lições ministradas no Curso dos Registos e do Notariado, da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. O Irib publicou recentemente o seu Registro Imobiliário: necessário instrumento do progresso econômico-social (RDI 45/82, www.irib.org.br/biblioteca/fr_bibli_guerreiro.htm).

O poder familiar e os atos

O instituto do pátrio poder ou poder familiar (expressão utilizada pelo Código Civil de 2002) nos últimos anos tem evoluído muito e por conseguinte sofrido algumas alterações, principalmente através da Constituição Federal e do Estatuto da Criança e do Adolescente. Ocorre, que muitas vezes essas alterações passam despercebidas pelo aplicador do Direito, quer em virtude da rapidez das mutações legislativas, quer pela falta de tempo para atualização.

O poder familiar “é o complexo de direitos e deveres concernentes ao pai e à mãe, fundado no Direito Natural, confirmado pelo Direito Positivo e direcionado ao interesse da família e do filho menor não emancipado, que incide sobre a pessoa e o patrimônio deste filho e serve como meio para o manter, proteger e educar” (José Antonio de Paula Santos Neto. Do Pátrio Poder. RT, 1994, pág. 55).

O artigo 380 do Código Civil de 1916 dispõe que “durante o casamento compete o pátrio poder aos pais, exercendo-o o marido com a colaboração da mulher. Na falta ou impedimento de um dos progenitores, passará o outro a exercê-lo com exclusividade”. (Redação dada pela Lei nº 4.121, de 27/8/1962).

Contudo, com o advento da Constituição Federal estabeleceu-se igualdade de direitos entre homens e mulheres de forma explícita (artigo 5º, inciso I e artigo 226, § 6º) o que caracteriza o fenômeno da não recepção pela Magna Carta do referido dispositivo.

Com relação ao exercício do poder familiar, eram duas as alternativas possíveis para que não se desrespeitasse o preceito constitucional: estabelecer o exercício do poder familiar ao pai e à mãe, conjuntamente, ou permitir que qualquer um deles o exercesse isoladamente, sem excluir o direito do outro. Optou o legislador, bem ou mal, pela primeira alternativa nos termos do artigo 21 do Estatuto da Criança e do Adolescente: “o pátrio poder será exercido, em igualdade de condições, pelo pai e pela mãe, na forma do que dispuser a legislação civil, assegurado a qualquer deles o direito de, em caso de discordância, recorrer à autoridade judiciária competente para a solução da divergência”.

Esclarece José Antonio de Paula Santos Neto que “atualmente, a normatização da matéria foi retirada do Código Civil e chamada a si pelo Estatuto da Criança e do Ado-

lescente, que em boa hora escoimou o anacrônico vezo de relegar a mãe a um injustificável segundo plano e guindou-a ao mesmo nível do pai (Ob. cit., pág. 79). O Código Civil de 2002 seguiu a mesma orientação outorgando o exercício do poder familiar ou pátrio poder (art. 1.631) com redação semelhante à do Estatuto da Criança e do Adolescente.

As conseqüências da alteração da legislação são significativas, todos os preceitos normativos que de certa forma violarem a Constituição Federal e o ECA ou não foram recepcionados pela primeira ou foram tacitamente revogados pelo segundo, onde podemos citar os artigos 9º, § 1º, inciso I, do Código Civil de 1916 e item 116.1 das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça (Capítulo XVII), que autorizam a concessão da emancipação pelo pai ou pela mãe.

Dessa forma, qualquer ato jurídico que envolva o exercício do poder familiar ou pátrio poder, deve conter a anuência do pai e da mãe, salvo na falta de um ou de outro ou suspensão ou destituição da pátria potestade.

A emancipação, ato jurídico a ser formalizado por instrumento público de acordo com o novo Código Civil de 2002 (art. 5º, inciso I), a partir da vigência do Estatuto da Criança e do Adolescente só poderia ser outorgada pelo pai e pela mãe do emancipado. O item 116.1 das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça (Capítulo XVII), que autoriza a emancipação “por outorga do pai ou da mãe” foi elaborado de acordo com o Código Civil de 1916 e Lei 2.375, de 21/12/54, ambos revogados pelo ECA e Constituição Federal, merecendo urgente revisão pela Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça.

Interessante que o artigo 89 da Lei 6.015, de 31/12/1973, já trazia em seu texto que “serão registrados, em livro especial, as sentenças de emancipação, bem como os atos dos pais que a concederem”, porém, por não ser lei de conteúdo material, foi fixado entendimento à época no sentido da não revogação do artigo 9º, § 1º, inciso I, do Código Civil de 1916.

A representação e a assistência do incapaz também merecem atenção, pois são manifestações do exercício do poder familiar. A matéria está disciplinada no Código Civil de 1916 no artigo 384, inciso IV, incumbindo aos pais

notariais e de registro

representar os filhos até os dezesseis anos, nos atos da vida civil, e assisti-los, após essa idade até a cessação da incapacidade. Os artigos 142 do ECA e 1.634, inciso V do Código Civil de 2002 também conferem aos pais a representação e a assistência.

Assim sendo, os atos notariais que envolvam de qualquer forma a manifestação do exercício do poder familiar devem conter a anuência do pai e da mãe do representado ou assistido, e caso a pátria potestade seja exercida somente por um dos pais, deve conter o ato a razão do não comparecimento do outro, em razão da perda, destituição ou extinção do poder familiar em razão do falecimento.

Essa é a opinião do eminente Jether Sottano, em excelente artigo publicado no Boletim de Direito Imobiliário 192, de maio/1993: “o pátrio poder deve ser exercido pelo pai e pela mãe, simultaneamente, essa representação que é da mais alta importância deverá, numa demonstração de irrefutável consenso, ser manifestada e exercida por ambos os cônjuges, e não só pelo pai, como consigna, impropriamente, esse artigo. Vejo, nesses dispositivos legais, uma evidente incoerência e mesmo discrepância; dir-se-ia que a nova legislação modificou um artigo sem atentar para as prescrições do outro, em assunto tão correlacionado”.

A própria lei traz os mecanismos necessários no caso de discordância do exercício do poder familiar dos pais, devendo a autoridade judiciária competente solucionar a divergência (parte final do artigo 21 do ECA). No caso de uma alienação de imóveis, por exemplo, os pais devem não só requerer a autorização judicial para a alienação como também comparecer na escritura para repre-

sentar ou assistir o menor. Na aquisição, não obstante o patrimônio do menor estar aumentando, os pais têm, no exercício do poder familiar, o direito de decidir sobre a viabilidade da aquisição.

Questão interessante diz respeito à qualificação do Oficial Registrador de atos notariais que desrespeitem a não observância das regras discutidas no presente trabalho. Ora, trata-se de norma de direito público que não pode ser superada pela vontade das partes por ser cogente, devendo o título ou ato ser desqualificado para correção.

Ressalta-se que “o ato registrário não é lavratura ratificadora do ato notarial, e a observação da regularidade do ato não está restrita ao notário, sendo também inerente ao registrador, nos termos dos arts. 198 e 289, ambos da lei nº 6.015/73, a obrigatoriedade de análise formal do título apresentado a registro e da documentação que o instrui, em razão de seu dever funcional” (Apelação Cível nº 77.726-0/1 - DOE - 25/09/2001 - Conselho Superior da Magistratura de São Paulo).

O Oficial Registrador não pode estar obrigado à prática de atos ilegais, que violem o ordenamento jurídico e principalmente a Constituição Federal. Em seu poder de qualificação, o Registrador pode e deve rejeitar a prática de tais atos, pois não observam os novos princípios do Direito de Família. ■

Marcelo Melo

é Escrevente do 4º Registro de Imóveis de São Paulo-SP.

Referências disponíveis na Internet:

Código Civil de 2002: www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm

Constituição Federal: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm

Estatuto da Criança e do Adolescente: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8069.htm

Lei nº 4.121, de 27.8.1962: <http://legislacao.planalto.gov.br/Legislacao.nsf/WebAbreDocumento?OpenAgent&ID=5ECF2&Position=1&TotDocs=6>

Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça: www.anoregsp.org.br/servicos/normasextra.htm

Lei 6.015, de 31.12.1973: www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm

Registro de Imóveis: CND do INSS e Receita Federal Hipóteses de dispensa ou inexigibilidade

Esta seção vai publicar os artigos das Salas Temáticas do Irib (<http://www.trib.org.br/salas/indice.htm>), onde poderão ser consultadas as leis, normas e jurisprudência citadas.

1) Empresas (Alienação/Oneração)

1.1) Fundamento legal: Lei 8.212/ 91, art. 47, I, “b”; Decreto 3.048/ 99, art. 257, I, “b”.

1.2) Hipóteses:

Alienação realizada por pessoa jurídica.

Certidões apresentadas na data da escritura.

Ingresso de escritura pública de venda e compra para registro. Desnecessidade de apresentação de certidões atualizadas quando já apresentadas no momento da lavratura da escritura. *Vide*: Ap. Cív. 72.458-0/1, DOE de 28/03/2001. No mesmo sentido: Ap. Cív. 68.042-0/9, DOE de 23/03/2001; Ap. Cív. 74.758-0/5, DOE de 28/03/2001; Ap. Cív. 76.475-0/8, DOE de 23/04/2001.

Os acórdãos prolatados nas apelações mencionadas vieram modificar entendimento do Conselho Superior da Magistratura, mantido por alguns vários anos, de que a alienação se opera com o registro, tal como disposto no artigo 530, inciso I, do Código Civil. Felizmente, o Colendo Conselho reconheceu que a alienação é ato complexo, que se inicia com a lavratura da escritura e se concretiza com o registro, daí resultando a certeza de que, uma vez exibidas as certidões previdenciárias ao notário, desnecessária se torna nova exibição ao registrador, mesmo que, no momento do ingresso do título, elas estejam com seu prazo de validade vencido.

Escrituras públicas lavradas anteriormente à Lei 3.807/60.

Com a Lei 3.807/60 nasceu a exigência da prova de quitação de débitos previdenciários nas alienações, cessões e onerações de imóveis, realizadas por empresas.

Se a escritura pública foi lavrada antes dessa lei, prevalece o entendimento da dispensa dessa prova, pois os efeitos da lei não podem retroagir para alcançar ato público já celebrado.

Essa é a interpretação correta, porque, de fato, a lei posterior não pode alcançar ato perfeito celebrado anteriormente à sua entrada em vigor. A exigência prevaleceria se as certidões devessem ser exibidas ao registrador no momento do registro, o que não acontece em razão do entendimento, agora firmado, de que elas devem ser apresentadas ao tabelião. Se não o foram é porque, no caso, não havia lei que as exigisse.

CQ da Receita Federal – Ingresso de escritura lavrada anteriormente a 24/7/1991 - Lei 8.212.

É caso de dispensa pelo mesmo fundamento do tópico anterior.

Algumas decisões do Conselho Superior da Magistratura foram no sentido da necessidade de apresentação da CND da Receita Federal, quando não apresentada por ocasião da lavratura do ato notarial (Ap. Cív. 35.714, j. 30.12.96; Ap. Cív. 70.288-0/0, DOE de 05/04/2001). No entanto, apesar dessas decisões, no sentido da exigência, é bom esclarecer que foi justamente a Lei 8.212 que criou a exigência dessa certidão incidente sobre o faturamento e o lucro das empresas. Até então somente se exigia a CND do INSS. Cumpre ponderar, contudo, que tais decisões seguiam a orientação, já modificada pelo Colendo Conselho, de que a exigência devia ser feita pelo registrador, porque, repetindo, a alienação se faz pelo registro. Ultrapassada, porém, como se encontra essa tese é fácil perceber que deve prevalecer, no caso, a mesma in-

interpretação, dada no tópico anterior, no sentido de que o documento pode ser dispensado por ser idêntica a situação.

Expiração do prazo de validade das CNDs.

Escritura pública de compra e venda de imóvel. Expiração, na ocasião da apresentação do título a registro, do prazo de validade da CND previdenciária apresentada quando da lavratura da escritura. Desnecessidade de apresentação de novas CND's (Ap. Civ. 71.922-0/2, DOE de 28/03/2001).

Encontrando-se definitivamente assentado que compete ao tabelião exigir a apresentação das certidões previdenciárias, no caso de escrituras públicas, não cabe ao registrador impugnar os seus registros se, eventualmente, verificar que o prazo de validade dos documentos houver expirado no momento do ingresso.

Escritura lavrada em cumprimento a compromisso anterior ou em retificação a outra.

Nos termos da Lei 8212/91, art. 47, §6º, "a", independe de prova de inexistência de débito a lavratura ou assinatura de instrumento, ato ou contrato que constitua retificação, ratificação ou efetivação de outro anterior para o qual já foi feita a prova. Essa dispensa foi reproduzida no art. 257, §8º, do Decreto 3.048/99.

Cuidando-se de retificação ou ratificação de outra escritura não vemos interesse nesse dispositivo porque uma ou outra não envolve alienação ou mesmo oneração. A importância e a razão de ser dele reside, isto sim, na intenção do legislador, claramente manifestada, de isentar as transmissões que efetivam contratos anteriores, nos quais já foi feita a prova. Assim sendo, não vemos razão nenhuma para se exigirem novas certidões por ocasião do registro de título definitivo de venda e compra outorgado em cumprimento a compromisso anterior, para o qual já foi feita a exigência.

Escrituras lavradas em cumprimento a compromissos registrados anteriormente à Lei 3.807, de 1960.

Dispensa-se a prova de inexistência de débitos previdenciários à escritura lavrada em cumprimento a compromisso registrado anteriormente à Lei 3.807, de 1960, considerando não existir a exigência na época da assinatura do contrato. Cabe ao tabelião fazer declaração na escri-

tura a ser lavrada, esclarecendo a razão da dispensa.

O essencial no caso é que o contrato esteja registrado.

Pessoas jurídicas beneficentes de assistência social.

Quando isentas (como empregadoras) das contribuições sociais dos artigos 22 e 23 da Lei 8.212/91 estão dispensadas da apresentação da certidão da Receita Federal nas alienações ou onerações de imóveis (não há faturamento ou lucro nessas entidades). Já a CND do INSS é exigida, já que continuam responsáveis pelo recolhimento das contribuições de seus empregados. Fundamento legal: art. 195, § 7º, da Constituição Federal; art. 55 da Lei 8.212/91; art. 206 do Decreto 3.048/99.

No caso do INSS não basta a escritura dizer que a transmitente ou devedora está isenta do recolhimento das contribuições por ela devidas, em primeiro lugar porque quem concede a isenção é o próprio órgão, desde que a entidade preencha os requisitos exigidos (artigo 206 e seus parágrafos) e, em segundo, porque, como já foi dito, ela, a entidade, é responsável pelo recolhimento das contribuições devidas por seus funcionários.

Constituição de garantia para concessão de crédito rural.

A letra "b" do art. 47, § 6º, da Lei 8212/91, dispensa de prova de inexistência de débitos a constituição de garantia para concessão de crédito rural, em qualquer das suas modalidades, por instituição de crédito público ou privado ao *produtor rural pessoa física* e ao segurado especial referidos, respectivamente, na alínea "a" do inciso V e no inciso VII do *caput* do art. 9º, desde que estes não comercializem a sua produção com o adquirente domiciliado no exterior nem diretamente no varejo a consumidor pessoa física, a outro produtor rural pessoa física ou a outro segurado especial.

Infelizmente, não há nem na lei, nem no decreto regulamentador, dispositivo que beneficie as pessoas jurídicas desse benefício. Isso é uma falha da lei. Mesmo as pessoas físicas, produtoras rurais, que industrializam os seus produtos ou os comercializam no varejo ou no exterior sujeitam-se à apresentação da prova de quitação de débitos previdenciários. A nós parece injustiça o legislador exigir tais documentos para o registro de uma cédula de crédito rural, emitida por pessoa nas condições mencionadas, enquanto que, no caso de cédula de crédito industrial,

como veremos adiante, foi concedida a dispensa expressa na lei que a criou.

Cédulas de crédito industrial.

Artigo 42 do Decreto Lei 413/69: “A concessão dos financiamentos previstos neste Decreto-lei, bem como a constituição de suas garantias, pelas instituições de crédito públicas e privadas, independe da exibição de comprovante de cumprimento de obrigações fiscais, da Previdência Social, ou de declaração de bens e certidão negativa de multas”.

Já houve dúvida quanto a essa dispensa, mas ela foi dissipada por acórdão de 24 de fevereiro de 1992, do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, prolatado na apelação cível n. 14.330-0/3.

Transação imobiliária por empresas comercializadoras de imóveis.

Fundamento legal: art. 257, § 8º, inciso IV do Decreto 3.048/99 - Dispensa-se de prova de inexistência de débitos a transação imobiliária referida na alínea “b” do inciso I do *caput*, que envolva empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa.

Parece-nos sério entrave ao livre comércio imobiliário a concessão de dispensa da prova de quitação em apreço apenas para as empresas que se dediquem com exclusividade às atividades mencionadas. A nosso ver, a exigência deve ser mitigada quando a empresa exercer atividades afins, visto como, importante, no caso, é a declaração de que o imóvel não integra, nem integrou, o ativo permanente, inscrito, como deve estar, como bem circulante. Em acórdão de 17 de abril de 1998, que apreciou apelação cível n. 44.307-0/3, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo deixou consignado, a respeito do tema, o seguinte: “Vale consignar, a propósito, que a subordinação da alienação pretendida à apresentação de determinada certidão negativa poderia significar a vedação à atividade comercial, com nítida ofensa ao preceituado no artigo 170, da Constituição Federal, que trata dos princípios gerais da atividade econômica”.

Transação imobiliária. Exclusão do bem do ativo permanente - Ausência de menção.

Instrumentos particulares de compromisso de compra e venda e aditivo – ausência de menção relativa à exclusão do bem do ativo permanente da empresa alienante. Desnecessidade da exibição de certidões negativas de débito previdenciário e fiscal federal reconhecida ante o teor das cláusulas negociais e o conteúdo de registros relativos a outras unidades do mesmo empreendimento (Ap. Civ. 73.926-0/5, DOE de 28/03/2001).

Sempre que possível o registrador deve buscar em seu arquivo documentos que venham a complementar declarações incompletas, seja em contratos já registrados ou de instrumento de constituição da empresa transmitente, especialmente quando existir incorporação imobiliária ou loteamento.

Empresas estrangeiras.

Empresa estrangeira que haja adquirido imóvel urbano no Brasil, em ato isolado, não está sujeita à apresentação de documento comprobatório de inexistência de débito com a Previdência Social, quando da alienação do mesmo imóvel (MM. Juiz da 2ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, DOE 21/04/83). Caso a empresa estrangeira tenha filial ou escritório no País, os certificados deverão ser apresentados.

Declaração nesse sentido deverá ser inserida na escritura lavrada, sob responsabilidade do representante da empresa.

Carta de arrematação, adjudicação e desapropriação.

Fundamento legal: Ordem de Serviço 207, de 08 de abril de 1999, II, 6, que “fica dispensada a apresentação de Certidão Negativa de Débito: f) nos atos relativos à transferência de bens, nos casos de arrematação, adjudicação e desapropriação de bens imóveis e móveis de qualquer valor”.

Para a desapropriação não havia necessidade da dispensa porque nunca foram exigidas as certidões. Quanto às arrematações existe jurisprudência firmada no sentido da dispensa.

Adjudicação compulsória. Ingresso de Carta de Sentença.

A despeito da existência de uma ou outra decisão no

sentido da exigência, entendemos que as CNDs podem ser dispensadas, levando-se em conta a natureza judicial do título e o fato de que não somos mais realistas do que o próprio órgão previdenciário.

Decisão recente da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo (Processo 000.01.051859-2; Juiz Venício Antonio de Paula Salles, publicação de 10/07/01) deixa clara essa posição dizendo que “não se pode, a pretexto de se promover a cobrança do INSS ou de tributos federais, obstar que alguém que legitimamente adquiriu uma propriedade, venha a conquistar seu legítimo título. A escritura ou o próprio registro imobiliário podem destacar a ausência da apresentação da CND do INSS e a certidão negativa da Receita Federal, mas não pode impedir o registro da carta ou do título”.

A decisão aponta, ainda, que toda a legislação infraconstitucional que versa sobre o assunto e que exige o atrelamento é inconstitucional, até porque o direito de propriedade somente comporta restrição e limitação em razão da função social. Não há qualquer outra restrição ou limitação contemplados pela CF, de forma que os mecanismos legais que venham a impingir outras limitações não encontram o necessário suporte constitucional.

Arrematação em execução extrajudicial.

Não é caso de dispensa. Sendo a executada pessoa jurídica, é necessária a apresentação de certificado de quitação de débitos previdenciários. Ap. Cív. 078-0, DOE de 11/09/80.

Alienação judicial. Carta de arrematação extraída de execução trabalhista.

Dispensa. A arrematação judicial é uma alienação forçada e involuntária do titular do domínio, daí a desnecessidade de apresentação de certidões negativas de débito do INSS e da Receita Federal. Existe a dispensa expressa na Ordem de Serviço 207/99 e jurisprudência formada nesse sentido (por exemplo, Ap. Cív. 74.859-0/6, DOE de 28/03/2001).

Empresa falida - alienação.

Não se justifica a exigência das certidões negativas da empresa falida, pois, decretada a quebra, inaugura-se um procedimento concursal: todas as dívidas da sociedade

têm seu vencimento antecipado; as ações propostas contra a falida são suspensas e reunidas num único Juízo. Mostra-se presente, pois, com a falência, situação exceptiva, não se justificando a exigência de apresentação das certidões negativas de débitos para com a previdência e o fisco federal (Ap. Cív. 66.368-0/1, DOE de 28/03/2001).

Acrescente-se ao que foi dito o fato de que o preço arrecadado com a venda de imóvel por massa falida vai para os autos e permanece à disposição dos credores de acordo com a sua ordem de preferência.

Concordata preventiva e suspensiva.

Os créditos contra a empresa (inclusive os fiscais) estão garantidos em conta à disposição do Juízo. Havendo autorização do Juízo para alienação do imóvel, dispensável a apresentação das certidões (Cfr. Decisão do Dr. Oscar José Bittencourt Couto, Processo 000.99.890100-8, de 08/03/2000).

Incorporação, fusão e cisão de empresas.

No passado havia dúvida sobre a exigência, nesses casos, quanto à exigência das certidões previdenciárias. Todavia, ela foi dissipada por célebre decisão da E. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, datada de 17 de junho de 1997, no processo 735/97, que acabou por concluir que a exigência cabe exclusivamente à Junta Comercial.

Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário.

A Lei 8.668 de 25/06/93, em seu art. 7º, § 3º, dispensa a instituição administradora da apresentação de certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional da Seguridade Social, e da Certidão Negativa de Tributos e Contribuições, administrada pela Secretaria da Receita Federal, quando alienar imóveis integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário.

Alienação de imóveis pela CEF, pertencentes ao Fundo do Programa de Arrendamento Residencial.

A Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, em seu art. 2º, § 6º, dispensa a CEF da apresentação de certidão negativa de débitos, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, e da Certidão Negativa de

Tributos e Contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal, quando alienar imóveis integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o *caput* (fundo financeiro com o fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários destinados ao Programa de Arrendamento Residencial).

Extinção de pessoa jurídica.

O registro da extinção de uma pessoa jurídica é a ocasião para apresentação das certidões negativas. Quando o arquivamento do distrato social no registro público competente se deu mesmo *sem a exigência de apresentação de tais certidões*, a exigência para o registro é dispensável. (Cfr. Decisão do Dr. Oscar José Bittecourt Couto, Processo 000.99.948311-0, de 04/04/2000). Nota: se a extinção ou transformação societária deu-se *anteriormente* à Lei 8212/91, devendo a certidão do INSS ser apresentada ao Registro Predial (Lei 3807/1060, art. 142, Dec.-lei 66/1966, art. 25 e Decreto 77077/1976, art. 152, I, “c”) e não ao registro mercantil ou civil de pessoas jurídicas, a certidão é exigível.

Como foi dito, o momento certo da exibição das certidões previdenciárias é no arquivamento do distrato nos órgãos próprios, ou seja, Junta Comercial e Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

2) Construção

Construção concluída antes de 22 de novembro de 1966.

A letra “c” do art. 47, § 6º, da Lei 8212/91, dispensa de prova de inexistência de débitos a averbação prevista no inciso II do *caput*, relativa a imóvel cuja construção tenha sido concluída antes de 22 de novembro de 1966.

Deve ser exigido para obras concluídas após 22 de novembro de 1966, ainda que iniciadas anteriormente a essa data.

Ap. Cív. 001789-0, 27/04/83, Catanduva.

A data citada corresponde à do Decreto-lei 66/66 e foi ele que criou a exigência da prova de quitação de débitos previdenciários por ocasião da edificação. É por essa razão que a Lei 8.212/91, já mencionada, dispensa a apresentação da aludida prova na respectiva averbação quando o prédio edificado tiver sido concluído antes de

22/11/66. A prova municipal poderá ser feita com o auto de conclusão, conservação ou outro documento hábil.

Averbação de construção e a CND da Receita Federal. Exigibilidade.

Não é caso de dispensa.

Leitura atenta dos artigos 47 da Lei 8.212/91 e 257 do Decreto 3.048/99 e seu § 10º mostrará que é exigível essa certidão. O assunto, entretanto, não é pacífico, havendo corrente, especialmente em São Paulo, entendendo que basta a exibição da CND do INSS, baseado no parecer do Desembargador José de Mello Junqueira (Arisp, São Paulo, 08/05/2001 - n. 311). Posição no sentido da exigência dessa certidão é defendida por Ulysses da Silva, reiterada em recente trabalho apresentado em Foz do Iguaçu, no Encontro Nacional do IRIB.

Construção residencial executada sem mão-de-obra assalariada - averbação.

Não se exige prova de inexistência de débito, tendo em vista que nenhuma contribuição é devida à Seguridade Social quando tratar-se de construção residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, de tipo econômico, executada sem mão-de-obra assalariada, observadas as exigências do regulamento (art. 30, VIII e art. 47, II, ambos da Lei 8.212/91).

A dispensa concedida é válida para prédios com até 70 metros quadrados, comprovados com documento municipal. Nos requerimentos solicitando a respectiva averbação as partes deverão declarar que se trata de construção que preenche os requisitos exigidos.

Demolição. Reforma. Ampliação.

Exige-se somente a CND do INSS para averbação de demolição. Dispensa-se a certidão negativa da Receita Federal por força dos arts. 47 da Lei 8212 e 84 do Decreto 2.173/97.

Não só a demolição, mas também, a reforma e ampliação sujeitam-se à apresentação da certidão previdenciária por serem consideradas, como a edificação, obra de construção civil. ■

Por dentro da notícia

Informações disponíveis na Internet

Ministro do Desenvolvimento Agrário recebe IRIB em audiência.

Os colegas Helvécio Castello (ES), Vice-Presidente do Irib e Alex Canziani, registrador imobiliário e Deputado Federal do Paraná, foram recebidos pelo Ministro José Abrão, do Desenvolvimento Agrário, no último dia 18 de abril, para solicitar informações a respeito do Decreto que vai regulamentar a Lei 10.267/2001. (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 30/4/2002, Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP - BE 476).

Cartórios já podem ser correspondentes bancários.

Confira a Resolução 2.953, de 25/4/02, em que o Banco Central do Brasil autoriza os bancos múltiplos com carteira comercial ou de crédito, financiamento e investimento, os bancos comerciais, a Caixa Econômica Federal e as sociedades de crédito, financiamento e investimento a contratar os serviços notariais e de registro, para o desempenho das funções de correspondentes no País (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 26/4/2002, BE 473).

Hackear é legal!

Artigo de Amaro Moraes e Silva Neto, alertando para os pontos fracos e falhas que colocam em risco a privacidade no ciberespaço e para a necessidade do *hacking* (www.irib.org.br - Opinião, 17/4/2002, BE 469).

Locação – Protesto

Palestra proferida pelo Des. José de Mello Junqueira no Centro de Estudos e Debates do Segundo Tribunal

de Alçada Civil do Estado de São Paulo, respondendo à questão: contratos de locação, ou melhor, os créditos oriundos deste contrato são passíveis de protesto? (www.irib.org.br - Opinião, 4/4/2002, BE 467).

Lei 10.267/2001 - Imóveis rurais:

Portaria MDA 21 tem seus efeitos suspensos.

Por provocação do Irib, o Sr. Ministro do Desenvolvimento Agrário Raul Jungmann resolveu 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 (www.irib.org.br - 2/4/2002, BE 466).

IRIB Salas Temáticas: maior agilidade na consulta ao site.

Mais uma excelente novidade no *site* do Irib para facilitar a localização de assuntos. Como a pesquisa está se tornando mais árdua pelo volume de informações, a base de dados está sendo organizada para reunir temas específicos e que são objeto de rotineiras consultas à página ou à assessoria jurídica do Instituto. Confira os temas que já estão disponíveis em www.irib.org.br/salas/indice.htm (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 26/3/2002, BE 463).

X Jornada Notarial Iberoamericana - Inscrições no Colégio Notarial do Brasil.

Será realizada de 22 a 25 de outubro de 2002, em Valência, Espanha, a X Jornada Notarial Iberoamericana, com a participação do notariado brasileiro (www.irib.org.br - Opinião, 20/3/2002, BE 460). ■

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

Acompanhe as últimas notícias do STF e STJ

IPTU. Companhia das Docas da Bahia - contribuinte.

Uma decisão da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) inclui a Companhia das Docas da Bahia (Codeba) na lista dos contribuintes do Imposto Predial e Territorial Urbanos (IPTU) do município de Salvador. Por unanimidade, os ministros da Segunda Turma entenderam que a empresa pública da União não tem imunidade fiscal no recolhimento de IPTU e, portanto, terá de pagar uma dívida de R\$ 5.095,42, em valores não atualizados, correspondente ao imposto do exercício de 1995.

A dívida é objeto de execução fiscal, embargada pelo Tribunal de Justiça da Bahia. Empresa exploradora dos serviços portuários de Salvador, a Codeba alega que os portos e seus usuários têm isenção fiscal, de acordo com o Sistema Portuário Nacional. Para a Codeba, a prefeitura de Salvador não poderia cobrar o tributo de um imóvel de propriedade da União que, segundo a Constituição, está imune ao recolhimento do IPTU. E o imposto, argumenta a empresa, deve ser cobrado do proprietário ou possuidor do imóvel e não de quem apenas detém a sua guarda e gestão, de acordo com o Código Tributário Nacional.

A relatora, ministra Eliana Calmon, sustenta que a situação é particular por se tratar de um contrato de enfiteuse, em que a União cedeu à Codeba o domínio útil do imóvel. Em casos de enfiteuse, entende a ministra, quem usufrui do imóvel tem de recolher IPTU e não pode compartilhar com seu senhorio os benefícios de isenção ou imunidade tributária. Processo: RESP 267099 (Notícias do STJ, 26/04/2002: *Companhia das Docas da Bahia terá de pagar IPTU à prefeitura de Salvador*).

IPTU. Igreja Universal. Prescrição - prazo.

Em votação unânime, a Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) garantiu à Fazenda pública do município de Belo Horizonte o direito a cobrar da Igreja Universal do Reino de Deus, com sede naquela capital, o IPTU referente ao exercício de 1990. Ao acolher recurso do município, o STJ reformou decisão anterior do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJ/MG). Para o tribunal estadual, o direito ao IPTU estaria prescrito.

Nas alegações do recurso, o município afirmou que a prescrição não teria fundamento legal. Sustentou que o pedido da igreja, de reconhecimento de imunidade tributária, formulado ao município em junho de 1993 teria suspenso o prazo da prescrição de cinco anos. Como o processo administrativo para analisar a concessão da imunidade encerrou-se em agosto de 1995, o prazo prescricional para a cobrança do tributo continuou a correr a partir daí, conforme dispõe o artigo 151, do Código Tributário Nacional (CTN).

O TJ/MG havia entendido não ser aplicável o dispositivo do CTN. Para o tribunal, sem que tenha sido feita qualquer notificação administrativa para o pagamento do tributo, a mera solicitação de imunidade não se equipararia a “reclamações e recursos”, casos previstos no código para suspender a prescrição. O município atendeu à solicitação de imunidade em 1994. Essa decisão, posterior a janeiro de 1991, data do noticiado lançamento do IPTU, teria tornado inoperante e insubsistente o lançamento.

Ao analisar a questão, a relatora do recurso no STJ, ministra Eliana Calmon, esclareceu que o lançamento do IPTU foi efetuado em janeiro de 1991 e o pedido de reconhecimento de imunidade protocolado em ju-

nho de 1993, enquanto a execução fiscal foi ajuizada em abril de 1997.

Quanto ao mérito da questão, a ministra afirmou que partindo-se de uma interpretação literal do artigo 151 do CTN, “poder-se-ia concluir que o pedido de reconhecimento de isenção não caberia no conceito de reclamação ou de recurso administrativo”, previstos no código. “Entretanto”, concluiu a ministra, “embora não haja prova no sentido de que houve notificação do contribuinte, na essência, o pleito é equivalente à reclamação, na medida em que foi formulado quando já constituído o crédito tributário”. Processo: RESP 267437 (Notícias do STJ, 26/04/2002: *STJ: Igreja Universal deve responder à cobrança judicial de IPTU referente a 1990*).

Parcelamento. Projeto Urbanístico. Zona de proteção ambiental.

A Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) manteve a decisão do Tribunal de Justiça do Paraná contra a implantação de projeto urbanístico no município de Pontal do Paraná (PR), entre os balneários Guarapari e Ipanema II. A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso em mandado de segurança de Eurides Dall’Astra Bonfante, proprietário do terreno.

Em junho de 1999, Eurides pediu a expedição de anuência prévia para a implantação de projetos urbanísticos no município, para parcelamento de uma área de 32.705 m² em 28 lotes. Ele alegou que a área conceituava-se de “Área Especial de Interesse Turístico”, de acordo com a lei estadual 12.243/98. O Instituto Ambiental do Paraná (IAP) indeferiu o pedido, justificando que a legislação estadual não permite o desenvolvimento dessa atividade na área. O imóvel, segundo o decreto 2722/84, está localizado na Zona de Proteção Ambiental, constituindo-se em um dos complexos Zoo-Botânicos representativos da orla marítima.

Sem autorização do IAP, Eurides fez terraplanagem na área, retirando cobertura vegetal e destruindo parte da mata ciliar. A Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos fiscalizou o terreno, constatou as alterações e multou o proprietário por ser a área considerada de ‘preservação permanente’. Sem acordo entre as partes, Eurides recorreu à 3ª Vara da Fazenda Pública do Paraná, pedindo o reexame do caso e anulação da infra-

ção. Os advogados, em agosto de 2001, entraram com um pedido de mandado de segurança no Tribunal de Justiça do Paraná, solicitação também negada. O relator do recurso é o ministro Humberto Gomes de Barros. Processo: RMS 14219 (Notícias do STJ, 24/04/2002: *STJ mantém decisão contra implantação de projeto urbanístico no Pontal do Paraná*).

C/V de imóvel - posse. Cessão de direitos não reconhecida pela viúva. Indenização.

Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) garante a casal de São Paulo receber o valor correspondente a imóvel que comprou e viúva se recusa a entregar. Com a decisão, Evelise e André del Lucchese receberão o equivalente à realidade do mercado imobiliário, e não apenas a restituição do valor pago corrigido.

Em setembro de 1981, o casal ajustou com Leão Schechtmann Neto a compra do apartamento em que reside. Eles pagaram integralmente o valor e Leão transferiu-lhes a posse do imóvel, mas não documentaram a transação em razão de André ter outros negócios com o vendedor, com quem mantinha relações de estreita amizade. Acontece que Leão faleceu em fevereiro seguinte, impedindo o casal de receber a escritura definitiva, e a viúva e inventariante Yara Boracks Schechtmann negou-se a reconhecer a existência da cessão de direitos relativos ao apartamento, exigindo a desocupação. Eles, então, apelaram à Justiça.

Em julho de 1984, no entanto, foi celebrado um acordo no qual a viúva se obrigou a providenciar junto ao inventário de seu marido a inclusão do imóvel dentre os bens que lhe caberiam na partilha. Depois, já como proprietária do bem, prometeu vendê-lo pelo preço de vinte e cinco milhões de cruzeiros (equivalentes à época a 2.059,690 ORTN), em três parcelas. O casal honrou sua parte, ficando à espera da convocação para lavrar a escritura definitiva de compra e venda. Contudo, em fevereiro de 1989, foi surpreendido por uma notificação do espólio de que a transação não havia sido homologada, considerando nulo o acordo, pois Yara não o havia assinado. Deram a eles o prazo de 30 dias para desocupar o apartamento.

Evelise e André del Lucchese notificaram o espólio de que a ocupação do imóvel é legítima, devendo abster-se de tomar qualquer medida para perturbar-lhes a posse e

o direito de domínio. Eles alegam que o acordo não pôde ser homologado, mas o negócio jurídico celebrado com a viúva permanece: não será a omissão proposital da inventariante que irá beneficiá-la, fazendo-a enriquecer em detrimento do patrimônio alheio, tanto que recebeu inteiramente o valor tratado, sem ressalvas. Eles pedem na Justiça que a viúva seja condenada a concluir o inventário e a partilha de bens, cuidando para que o imóvel lhe seja atribuído como parte de sua meação, e a outorgar escritura definitiva de compra e venda, sob pena de ficar responsável por multa diária de dez mil cruzados novos. Pedem, ainda, que Yara Schechtmann seja condenada a indenizar-lhes o justo valor do apartamento, com a comissão do corretor que incumbir de encontrar outro imóvel, diárias de hotel, verbas para instalação de armários e outras benfeitorias, além de dano moral.

A primeira instância julgou a ação improcedente, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo deferiu parcialmente o pedido, condenando Yara a devolver o valor pecuniário recebido, corrigido monetariamente. Ambas as partes recorreram ao STJ. O casal acentuando que lhe foi concedida uma parcial e irrisória indenização, enquanto a lei garante o integral ressarcimento dos danos, e a viúva alegando a sua condenação em devolver o montante em dinheiro não foi objeto do pedido inicial.

O ministro César Asfor Rocha, cujo entendimento prevaleceu na Turma julgadora, deferiu parte do pedido do casal, condenando a viúva a indenizar Evelise e André del Lucchese na quantia correspondente ao valor atualizado do bem, a ser apurado em liquidação por arbitramento, além de arcar com as custas processuais e os honorários dos advogados. O entendimento majoritário foi o de que, como não é possível a adjudicação (transferência), em razão de 50% do imóvel ter ido para os filhos menores dos vendedores, pelo menos há que se reconhecer o direito dos compradores – que o pagaram por duas vezes – de serem indenizados pelo valor equivalente ao objeto do contrato duas vezes descumprido. Processo: RESP 72031 (Últimas Notícias do STF, 12/4/2002: *STJ garante a casal receber dinheiro pago por compra de imóvel não entregue*).

Bem de família. Impenhorabilidade. Imóvel residencial. Devedor solteiro.

O devedor solteiro, ainda que more sozinho, deve ter o imóvel protegido da ameaça de impenhorabilidade (*sic*), estabelecida pela Lei 8.009, de 29 de março de 1990. A conclusão é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, que não conheceu do recurso da Construtora e Administradora Correia Ltda. contra um morador da Asa Sul, em Brasília, que estava sendo executado por dívidas.

Inicialmente, o pedido do morador havia sido negado. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, no entanto, deu provimento ao recurso, para declarar a impenhorabilidade do apartamento da SQS 205. “Incluída a moradia como direito social, tem-se como impenhorável o imóvel residencial de pessoa solteira, tal como assegurado na Lei 8.009/90”, afirmou o acórdão.

A construtora recorreu ao STJ, alegando afronta aos artigos 1º e 5º da Lei 8.009, bem como divergência com outros processos julgados pelo Tribunal. Protestando contra a decisão do TJDFT, o advogado da construtora alegou que o devedor não tem direito ao benefício da impenhorabilidade, por ser solteiro e morar sozinho.

O ministro Barros Monteiro, relator do recurso no STJ, discordou. Ao não conhecer do recurso, o ministro explicou que não houve contrariedade às normas aplicadas no apelo especial, nem tampouco em dissídio jurisprudencial, pois a orientação do STJ se firmou no mesmo sentido da decisão do TJDFT. “O executado solteiro é tido, também, como titular do direito assegurado pelo referido diploma legal, pois, *ultima ratio*, o escopo do legislador é o de proteger as pessoas, garantindo-lhes um teto para abrigar-se”, concluiu Barros Monteiro. Processo: RESP 403314 (Notícias do STJ, 10/04/2002: *Mesmo que more sozinho, devedor solteiro tem direito a impenhorabilidade do único imóvel*).

Tribunal de Alçada de Minas Gerais

Penhora indevida. Indenização.

O Banco Bradesco S/A vai pagar a Gilson Condé da Silva, por ter penhorado indevidamente o apartamento em que reside, a importância equivalente a 100 salários mínimos, a título de danos morais e, também, danos materiais documentalmente comprovados, mais honorários advocatícios de 15% sobre o valor da condenação.

A decisão, por maioria, foi da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, no julgamento dos Embargos Infringentes nº 344500-9/01, e confirmou integralmente a sentença do Juiz da 20ª Vara Cível da Capital, proferida na ação de indenização movida por Gilson Condé contra aquela instituição bancária.

Em razão da execução de um contrato de empréstimo pessoal realizado entre Cleide Alves Borges e o banco, este penhorou, em setembro de 1999, apartamento situado nesta Capital, que havia sido hipotecado em nome daquela devedora. Entretanto, um ano e três meses antes dessa penhora, fora a citada hipoteca cancelada, com a transferência do referido imóvel para Gilson Condé, tendo sido, inclusive, dado em garantia hipotecária ao próprio Bradesco. Este, posteriormente, alegou que tudo ocorrera em virtude de “certidão desatualizada”.

Tais fatos obrigaram Gilson a contratar advogado para sua defesa, gerando despesas com extração de documentos e pagamento de honorários, e lhe causaram dissabores e constrangimentos, já que viu seu imóvel ser penhorado por uma dívida que não era sua, tendo sido procurado diversas vezes por oficial de justiça, o que se tornou de conhecimento de vários vizinhos no seu prédio.

Em seu voto, o Juiz Moreira Diniz, Relator dos embargos, declarou que é de “extrema gravidade a situação vivenciada pelo embargado (Gilson) que, em dia com suas obrigações e sem nada dever, se vê atormentado, agredido moralmente pela presença, no prédio onde reside, de um agente da justiça, com a comunicação de que seu imóvel está sendo penhorado com o fim de garantir o pagamento de uma dívida que não é sua”.

Quanto à indenização por danos morais, salientou que o valor estabelecido deve “servir, verdadeiramente, de alerta aos bancos, que, infelizmente, parece que não têm se importado com as consequências dos erros de seus funcionários”.

O Juiz Gouvêa Rios Vogal, ressaltou também “a omissão e negligência do Banco Bradesco, que não cuidou de manter atualizados os seus cadastros, tendo ficado demonstrada a completa desorganização do seu sistema”.

Os Juízes Nepomuceno Silva e Vanessa Verdolim Andrade votaram de acordo com o Relator, tendo os Juízes Gouvêa Rios e Osmando Almeida ficado vencidos quanto ao valor da indenização por danos morais, que haviam fixado em 30 salários mínimos (Notícias do Tri-

bunal de Alçada de Minas Gerais, 29/04/2002: *Banco condenado a indenizar danos morais e materiais causados por penhora indevida de imóvel*).

Contrato de locação. Prorrogação sem aditamento. Expiração da fiança.

O Tribunal de Alçada de Minas Gerais decidiu, no julgamento da Apelação Cível nº 351020-7 que, constando no contrato de locação por prazo determinado que deverá haver aditamento expresso no caso de prorrogação, não respondem os fiadores pelo prazo posterior ao contrato, se não houve prorrogação expressa ou se dela não participaram, sendo ineficaz, nesse caso, a cláusula que prevê a responsabilidade dos fiadores até a entrega das chaves.

A decisão é da 1ª Câmara Cível e deu provimento ao recurso interposto por Antônio Gomes de Oliveira e Sebastião Mendes de Sá, da sentença da Juíza da 3ª Vara Cível de Ipatinga que, na ação de despejo por falta de pagamento que lhes move o Espólio de Antônio Margarida de Oliveira, condenou-os ao pagamento dos aluguéis em atraso.

Antonio Gomes e Sebastião Mendes obrigaram-se como fiadores de Wagner de Abreu Coelho e Zelina Gomes de Oliveira, no contrato de locação pelo prazo de 12 meses firmado entre eles e o Espólio de Antonio Margarida, com término em 09.01.93. Como os locatários tornaram-se inadimplentes, foi proposta a ação de despejo pelo referido espólio, o que ocorreu somente em 18.05.99, tendo havido, na realidade, uma prorrogação contratual sem a concordância dos citados fiadores.

A Juíza Vanessa Verdolim Andrade, Relatora da Apelação, ressaltou em seu voto que, no caso, não houve aditamento expresso, apenas término do contrato ajustado, que prorrogou-se por prazo indeterminado em virtude de acordo verbal entre o locatário e os locadores, do qual não participaram os fiadores, com afronta a cláusulas contratuais, tais como a que previa o término com prazo determinado e a que exigia aditamento expresso para o caso de prorrogação, e ainda que, uma vez não admitida interpretação extensiva na fiança, não respondem os fiadores pelo novo prazo decorrido.

Os Juízes Osmando Almeida e Moreira Diniz, integrantes da Turma Julgadora, votaram de acordo com a Relatora (Notícias do Tribunal de Alçada de Minas Gerais – 15/03/2002). ■

Colégio Notarial-SP propõe que o registrador controle os atos notariais realizados em outros Estados

Em novembro/2001, a Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo encaminhou ao Irib ofício solicitando a manifestação do Instituto sobre proposta apresentada pelo Colégio Notarial do Brasil - seção de São Paulo, a respeito da edição de norma para controle de atos notariais formalizados em outros Estados da Federação e que devam produzir seus efeitos no Estado de São Paulo.

Como a proposta envolvia a atuação do registrador imobiliário foi aberto debate sobre o alcance das sugges-

tões. O Irib colheu manifestação dos seus associados, instados a participar de audiência pública instalada a 7/12/2001, entendendo, o presidente Sérgio Jacomino, que as questões técnicas que envolvem a atividade registral devem ser conhecidas de todos os registradores de modo transparente e democrático.

Veja a seguir: 1) proposta do Colégio Notarial; 2) resposta do Irib à CGJ-SP; 3) resposta da CGJ-SP à proposta de competência territorial feita pelo Colégio Notarial-SP.

Competência territorial: proposta do Colégio Notarial do Brasil-SP.

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

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

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

1 - Vem causando perplexidade aos notários paulistas informações que dão conta do crescente número de atos notariais relativos a imóveis situados no Estado de São Paulo, mas praticados em outros Estados da Federação, particularmente em Estados vizinhos e em comarcas próximas dos limites territoriais bandeirantes.

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

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

Todavia, a situação se mostra nociva quando se verifica que a prática do ato em outro Estado tem como objetivo buscar vantagem financeira decorrente de tabela de custas

mais favorável, ou, o que é pior, buscar vantagem financeira resultante da prática irregular de conferência de descontos – realizá-lo sem a apresentação de certos documentos e certidões que seriam exigidos pelo tabelião sediado no Estado de São Paulo, ou com ausência de cautelas, itens e elementos (especificações ou declarações) necessários para as escrituras aqui realizadas.

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

4 - Visando coibir tais práticas, o Colégio Notarial do Brasil sugere a adoção de mecanismo de controle, para o qual será de fundamental importância a participação dos Srs. Oficiais Registradores de imóveis.

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

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

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

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

(d) que a escritura tenha sido lavrada em Estado da Federação cujas normas de serviço pertinentes à atividade notarial não obriguem à adoção de cautelas (por exemplo, aquela decorrente da decisão proferida nos autos do Processo CG-2588/2000), e à inserção de itens elementares (especificações ou declarações) exigidas no Estado da São Paulo.

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

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

Pede deferimento.

São Paulo, 15 de outubro de 2001.

Tullio Formicola

IRIB alerta para a delicada questão da livre escolha do notário.

Em 17 de janeiro de 2002.

Senhor Juiz Auxiliar,

Em atenção ao Of. 1552/srrb/DEGE 1.1, datado de 26 de novembro de 2001, e do Of. 1668/srrb/DEGE 1.1, de 19 de dezembro do mesmo ano, ambos referentes ao Prot. CG 43.702/2001, temos a honra de prestar as seguintes informações:

A proposta originalmente apresentada pelo Ilustre Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, por seu Presidente, Dr. Túllio Formicola, a nós encaminhada para manifestação, mereceu a apreciação de colegas registradores imobiliários do Brasil, conclamados em audiência pública, instalada a 7 de dezembro de 2001, através de publicação no Boletim Eletrônico deste Instituto (BE #413) e reprodução na edição do Boletim do Irib n. 295, de dezembro de 2001.

Além disso, na consideração de que o tema pudesse interessar aos notários dos Estados com os quais São Paulo faz fronteira, cópia do expediente foi encaminhado ao Colégio Notarial do Brasil, na pessoa de seu ilustre Presidente, Not. João Figueiredo Ferreira.

Recebidas várias manifestações por e-mail, correspondências e contatos telefônicos, apresento a Vossa Excelência uma justa síntese das opiniões manifestadas e recebidas.

O Colégio Notarial-SP sugere que se comunique à Eg. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo a ocorrência de escrituras “que contenham indícios de irregularidades” considerando-se como tal as hipóteses elencadas nas letras “a” *usque* “d”.

Contudo, aos olhos deste Instituto e de seus associados, os itens elencados no expediente encaminhado à Eg. Corregedoria-Geral, salvo melhor juízo, não pressupõem, *tout court e a priori*, qualquer irregularidade que merecesse a movimentação do mecanismo registral para elaboração de comunicações como sugerido.

No cerne do debate acha-se a delicada questão da livre escolha do notário e as limitações territoriais que adstringem o exercício de suas atividades.

Princípio da livre escolha do notário

A exata compreensão do que seja, em essência, a atividade do notário no Brasil foi insinuada na própria mani-

festação do Colégio Notarial-SP, quando assevera que o tabelião de notas é de livre escolha das partes contratantes.

É corolário da própria atividade tabelioa, afeiçoada no Brasil ao notariado do tipo latino, a livre escolha dos profissionais que hão de desempenhar suas atividades na auscultação, interpretação e aconselhamento das partes, bem assim no preparo, redação, certificação e autenticação do instrumento e sua ulterior reprodução, quando instado.

Albino Matos, comentando criticamente os esforços ingentes dos portugueses para reforma do notariado daquele país, registra que “como tantos outros, o *princípio da livre escolha* do notário constitui um corolário do sistema latino, aliás respeitado no próprio sistema vigente de notariado administrativo, que ora se trata de reformar”. Considera despidianda a consagração do princípio em regra legal e junge: “patente se torna que os particulares têm a faculdade de escolher o notário (princípio), contanto que se desloquem ao respectivo conselho (limitação)”. (*A liberalização do notariado – ensaio crítico*. Coimbra : Almedina, 1999, p. 66, § 5.3).

O advogado João Roberto Parizatto chega às mesmas conclusões: “considerando-se o fato confiança que é inerente ao próprio exercício da atividade notarial, tem a parte o direito de escolher livremente o tabelião de notas para passar uma escritura, fazer um testamento ou uma procuração, qualquer que seja o seu domicílio ou da outra parte ou mesmo o lugar da situação dos bens objeto do ato ou negócio. *Verbi gratia*, a escritura de um imóvel localizado em São Paulo, residindo as partes no Rio de Janeiro, poderá ser passada em qualquer localidade do País, ficando somente o registro a ser efetuado no local da situação do imóvel, perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis”. (*Serviços notariais e de registro*. Brasília: Brasília Jurídica, 1995, p. 24).

A eleição do profissional se expressa pelo *princípio da livre escolha do notário*, acolhido expressamente pela lei brasileira 8.935/94 que o cristalizou em regra esculpida no artigo 8º (*é livre a escolha do tabelião de notas, qualquer que seja o domicílio das partes ou o lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio*), que, confrontado com o artigo 9º (*o tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação*) dá-nos o espartilho para conformação da atividade nesse particular aspecto.

Como admitir-se *a priori* inquinado de “indícios de irregularidades” o simples ato de lavratura de escritura tabelioa fora deste Estado quando ambas as partes sejam domiciliadas em São Paulo?

Princípio de rogação, solicitude ou instância e a denegação do ministério notarial.

O princípio da livre escolha do notário apresenta-se simétrico ao *princípio de rogação ou instância* que impera na atividade notarial. Uma vez instado a lavrar determinado ato, preenchidas as formalidades legais, chegamos ao que parece ser, igualmente em nosso sistema, a impossibilidade de denegação do ministério notarial.

O *officium publicum* exercido pelo notário apresenta a nota característica de ser uma atividade passiva e receptiva, dependente da solicitação da parte para sua movimentação. Em regra geral – pontifica Ávila Alvarez – “*la función del Notario no se inicia motu proprio: el ministerio notarial necesita la puesta en marcha por la instancia del particular (o entidad)*. Esta instancia, solicitud o rogación, característica del Notariado y distintiva de él frente a otros órganos autenticadores, es lo que constituye el requerimiento”. (Pedro Ávila Álvarez, *Derecho notarial*, 7ª ed. Barcelona : Bosch, 1990, p. 13, § 3). No mesmo sentido: Enrique Gimenez-Arnau, *Derecho Notarial*, Madrid : Ed. Universidad de Navarra, 1976, 2ª ed., p. 446, com apoio em Nuñez Lago (*Los esquemas conceptuales Del instrumento público, separata da Revista de Derecho Notarial*, 1953, p. 116); González Palomino, (*Negócio jurídico y documento*, p. 166). Para Gattari, sendo os atos e negócios jurídicos expressões de atividade livre das pessoas, em princípio não há função notarial de ofício. (Carlos Nicolas Gattari, *Manual de derecho notarial*. Buenos Aires: Depalma, 1997, p. 93-4).

Ora, estamos diante da obrigatoriedade da prestação da função notarial.

Suposta a necessidade da função notarial, não se poderia deixar ao alvitre do órgão criado para desempenhá-la a prestação daquela. “*Todo el que solicita el ministerio notarial debe obtenerlo. Luego, la prestación de su función debe ser uno de los deberes del Notario*”, pontifica Ávila Álvarez (*Op. Cit.*, p. 15).

Eleito livremente que fosse pelas partes contratantes, poderia qualquer notário, paulista ou não, recusar-se à prestação da atividade notarial, quando rogado, em virtude das partes serem domiciliadas fora do seu Estado?

Analisando-se agora os resultados que se esperam da atividade tabelioa, poderia o notário sujeitar-se, em vista de sua responsabilidade profissional, a que o negócio se frustrasse por não produzir seus regulares efeitos fora do seu Estado, acarretando prejuízos às partes?

O mesmo se pode dizer quando “diversas escrituras relativas a unidades autônomas de um mesmo empreendimento imobiliário situado no Estado de São Paulo se-

jam lavradas por um mesmo tabelionato situado em comarca de outro Estado da Federação”.

Princípio de legitimação do ato notarial

Outro princípio que calha à exata compreensão do problema é o *princípio de legitimação* do escrito notarial, que, robustecido pela fé pública, faz nascer a presunção de legalidade, veracidade, perfectibilidade e aptidão para produzir seus regulares efeitos, inclusive fazendo prova plena, na dicção da Lei (art. 134, §§ 1º do C. Civil c.c. art. 1º da Lei 8.935/94).

Recebida a escritura notarial no Registro Predial, o Oficial Delegado, no exame que realiza, parte sempre do pressuposto que decorre da lei, *i.e.*, de que o ato se reveste de todas as formalidades legais. É o já referido *princípio de legitimação* que se apóia, comodamente, no *princípio de legalidade* que aqui impera legitimando os documentos públicos latamente considerados, e os escritos notariais, especialmente.

Identificar, pois, “indícios de irregularidades” no título público tão só pela sua procedência, nos casos em que as partes sejam aqui domiciliadas e este formalizado alhures, é descambar para um apriorismo temerário e, pois, de todo criticável. O título, até prova em contrário (presunção *iuris tantum*) deve ser tido e havido como perfeito, em ordem a produzir os seus regulares efeitos e não deve ser antevisto como “indício de irregularidades” o fato de os comparecentes serem domiciliados em outro Estado da Federação.

Variação emolumentar

As obtemperações recendem preocupações de ordem pecuniária. E a questão não é de somenos, haveremos de conceder.

O grande tratadista Gimenez-Arnau já pontificava que “*la rogación es libre en cuanto el Notario destinatario de ella sea competente para atuar. Esta libertad para elegir Notario es una de las causas que más han contribuido al prestigio de la función; pero también uno de los mayores motivos de discrepancia profesional dentro de la Corporación*”. (*Op. cit.* p. 446-7).

Mesmo entre nós, Walter Ceneviva questionava a justiça do artigo 8º da Lei 8.935/94 nestes termos: “convém a regra de plena liberdade da parte na escolha do notário ou, ao reverso, convém que se limite a prática de atos no domicílio das partes ou, quando referentes a imóveis, ao município em que estes se situem?” E responde: “Há um aspecto prático que não pode ser ignorado: a cobrança

de emolumentos varia de Estado a Estado, o que tem motivado a lavratura de atos em unidades da Federação inteiramente estranhas à do domicílio das partes e do bem negociado, o que não é bom, ante a evidente comercialização de um serviço que há de ser marcado pela seriedade, ainda que em regime concorrencial” (*Lei dos notários e dos registradores comentada*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1999, p. 53).

De fato, a recente Lei 10.169, de 29 de dezembro de 2000, estabelece em seu artigo 1º que os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as circunstâncias e idiosincrasias elencadas na Lei. Portanto, em vista das peculiaridades locais, os valores emolumentares variarão entre os Estados da Federação e não somente estes, mas igualmente outras taxas e contribuições, como custas etc., cujo resultado final pode descompensar o jogo econômico e de concorrência.

Malgrado o descompasso, que evidentemente existe entre os valores de emolumentos e agregados, forçoso concluir que a regra da liberdade de eleição do profissional fica ressaltada, pois se inspira na pureza do modelo de notariado do tipo latino, cujo fundamento essencial se baseia na confiança que as partes depositam no delegado pelas partes escolhido, cujo liame nem mesmo os sistemas de notariado de tipo administrativo ousam desconsiderar. É este profissional escolhido, somente ele, que poderá aconselhar as partes, e não outro, nem mesmo qualquer que pudesse ser indicado pelo próprio Estado, já que a atividade se encaixa perfeitamente na esfera da administração pública de interesses privados, tratando-se, em suma, de livre disposição de bens.

Mas o problema que de forma percuciente foi apontado pelos representantes dos notários paulistas não se dá em via de mão única. Os notários de outros Estados poderiam estar a manejar o mesmíssimo argumento. Basta pensar na hipótese inversa – escrituras lavradas em São Paulo cujas partes fossem domiciliadas em outro Estado.

E não é só. Fala-se em vantagens econômicas decorrentes de tabela mais favorável. Mas sob esse aspecto econômico a concorrência pode se dar neste mesmo Estado. Não que os emolumentos cobrados pelos notários de São Paulo apresentem variações nominais. Mas em tempos bicudos de globalização, *time is money* e a infra-estrutura que um cartório localizado numa grande praça dispõe não se poderia comparar com a de notários de pequenos municípios, e, pois, a celeridade com que aqueles poderão

executar os serviços pode constituir-se em fator decisivo para a captação e realização dos atos, mesmo quando as partes sejam domiciliadas em outros municípios.

E mais, levado o raciocínio *ad absurdum*, os registradores deveriam comunicar inclusive os atos notariais lavrados aqui mesmo, neste Estado, quando as partes contratantes sejam domiciliadas em municípios ou comarcas distintos daqueles em que situados os registros imobiliários.

Vimos que o princípio de livre eleição do notário encontra seu arco adstringente justamente na competência territorial regulada pelo art. 9º da Lei 8.935/94. Pouco importando que o serviço seja prestado num município paulista ou extra-fronteiras do Estado bandeirante.

Competência para estabelecimento de normas

Reza o art. 30, XIV, da Lei 8.935/94 que são deveres dos notários observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente.

A prestação dos serviços notariais está regulada em Lei (nomeadamente art. 134, § 1º e letras do Código Civil, Lei 7.433/1985 e Decreto 93.240/1986). Quaisquer outras prescrições, cautelas, itens suplementares que devam constar do ato notarial, especificações ou declarações de estilo, são elementos que eventualmente o Juízo competente pode impor aos notários para aperfeiçoamento do serviço público, atento ao princípio constitucional da eficiência deste *officium publicum*.

Mas é preciso verificar que uma coisa é a regulamentação de formalidades suplementárias para a formalização do ato notarial; outra, as exigências que se poderão levantar onde os seus efeitos se produzirão. No primeiro caso, há que se presumir o preenchimento das formalidades legais e regulamentares, imperando, aqui, o princípio de legitimação e legalidade; no outro, o título submeter-se-á à qualificação registral, com a observância de todos os requisitos legais e administrativos. Especificamente no que concerne aos registros imobiliários, nenhuma das hipóteses levantadas pelo D. representante dos notários deixará de ser detalhada e cuidadosamente verificada pelos registradores.

Mas para isso não se requereria edição de Provimento para se cumprir a Lei, *salvo melhor juízo*.

Sanção para atos lavrados em outros Estados?

A proposta do Colégio Notarial apresenta a sugestão de que se torne obrigatória a comunicação, pelos Regis-

tradores Imobiliários, de escrituras que lhes sejam apresentadas e que tenham sido lavradas em outros Estados.

A comunicação far-se-á depois de registrada a escritura tabelioa? Tal comunicação sobrestará o procedimento registral?

Este Instituto não vislumbra qualquer benefício para o aperfeiçoamento dos serviços notariais e registrais a implementação de tal rotina de comunicação a essa Eg. Corregedoria-Geral, como proposto pelo Colégio Notarial.

Pelas razões expostas anteriormente, tampouco nos parece razoável que se limite ou criem empecilhos para que as escrituras públicas possam produzir regularmente seus efeitos, irradiando plena eficácia, desde que preenchidas as formalidades legais e cumpridas as regras e normas administrativas baixadas pelo Juízo competente das comarcas ou do Estado, conforme o caso, onde situados os tabelionatos.

A medida poderá criar desnecessário incremento das rotinas burocráticas dos Registros Imobiliários paulistas, emperrando o tráfego jurídico imobiliário.

Despicienda a observação de que as escrituras públicas presumem-se válidas e eficazes, cabendo a quem verifica irregularidades formais ou substanciais – seja o notário, o registrador, ou mesmo a Instituição que os represente – denunciá-las às autoridades competentes para as providências cabíveis.

A representação do Colégio Notarial de São Paulo é séria e expressa a justa preocupação de seu Presidente, Dr. Túllio Formícola, de que a concorrência predatória poderá significar grave prejuízo para o notariado brasileiro. Unicamente que não deveremos, profissionais do Direito que somos, erigir uma regra geral para casos estritos, invertendo-se uma lógica facilmente demonstrável, pois que a ocorrência de irregularidades em afronta ao artigo 9º da Lei 8.935/94 é extremamente limitada em face dos títulos lavrados em total obediência às normas legais e regras administrativas.

Este é o posicionamento deste Instituto, que representa os registradores brasileiros.

Sem outro particular, apresentamos a Vossa Excelência os nossos protestos de elevada estima e consideração, augurando, nesta gestão que se inicia, pleno êxito e profícuo trabalho correcional.

Sérgio Jacomino,
Presidente

CGJ-SP rejeita proposta do Colégio Notarial-SP

Prot. CG nº 43.702/2001 - Parecer 204/2002-E

Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral da Justiça:

O Colégio Notarial do Brasil - seção de São Paulo, por seu Presidente, Dr. Tullio Formicola, em razão do crescente número de atos notariais relativos a imóveis situados no Estado de São Paulo praticados em outros Estados da Federação, além de envolverem pessoas domiciliadas no Estado de São Paulo, bem como de notícias dando conta da prática de atos por tabeliães sediados em outros estados, no nosso Estado, violando a regra do art. 9º da Lei nº 8.935/94, sugere a edição de Provimento para que os Senhores Oficiais de Registro de Imóveis deste Estado comuniquem a esta Corregedoria-Geral da Justiça, a apresentação de escrituras que lhes sejam apresentadas e tenham sido lavradas em outros Estados da Federação e que contenham indícios de irregularidades que elenca.

Foram ouvidos a respeito das providências sugeridas, por determinação do MM. Juiz Auxiliar desta Corregedoria, os Presidentes da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo - ANOREG e do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB.

É o relatório.

Opino.

O Colégio Notarial do Brasil - seção São Paulo, por seu Presidente sugere a edição de provimento, obrigando seja comunicado pelos Senhores Oficiais de Registro de Imóveis deste Estado a apresentação de escrituras lavradas em outros Estados da Federação e que contenham indícios de irregularidades, apontando na inicial as hipóteses [que] as caracterizariam.

Dentre as hipóteses elencadas, indica: a) o fato de serem as partes domiciliadas no Estado de São Paulo e b) os atos que tenham por objeto unidades autônomas de um mesmo empreendimento imobiliário situado no Estado de São Paulo.

Sem embargo de reconhecer na preocupação manifestada pelo Senhor Presidente do Colégio Notarial do Brasil - seção São Paulo, inegável profissionalismo em prol do exercício das atividades afetas aos Senhores Notários deste Estado, congregados da entidade que bem preside, bem como o evidente e conveniente intuito de melhor servir ao cidadão, não há como acolher a sugestão constante da presente representação.

A Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1.994, que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro, em seu art. 8º claramente estabelece a livre escolha do tabelião de notas, sendo expressa no sentido de que esta escolha independe do domicílio das partes ou do lugar de situação dos bens objeto do ato ou negócio.

Desnecessária maior análise do proposto pelo Presidente do Colégio Notarial do Brasil - seção São Paulo, diante da expressa vedação legal quanto a escolha do tabelião de notas, sendo despidendo observar que qualquer normatização administrativa acolhendo qualquer das sugestões implicaria em infringência ao direito de liberdade de escolha do notário, concedido às partes na legislação pátria.

Ressalte-se que o Senhor Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB e o Senhor Vice-Presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo - ANOREG, atendendo a determinação lançada neste feito, manifestaram-se de maneira unânime no sentido de que a própria lei estabelece a livre escolha do notário, reconhecendo a inviabilidade da providência.

Assim, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de arquivar o presente expediente, transmitindo-se cópia desta ao Digno Presidente do Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo.

Sub censura.

São Paulo, 26 de março de 2002.

Oscar José Bittencourt Couto

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Conclusão

Prot. CG. nº 43.702/01

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar desta Corregedoria, e por seus fundamentos, que adoto, determino o arquivamento deste expediente, transmita-se cópia desta ao Digno Presidente do Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo.

São Paulo, 1º de abril de 2002. ■

Luiz Tâmbara

Corregedor-Geral da Justiça

Decisões das Corregedorias

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

Notários. Procedimento disciplinar. Lavratura de escritura fora do município. Pena - prescrição.

PROT. CG nº 8/2002 - (104/2002-E).

Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral da Justiça:

Trata-se de recurso (fls.) interposto por J.O.V.P., contra a r. sentença (fls.) proferida pela MM. Juíza Corregedora-Permanente do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de (...) que lhe aplicou a pena de repreensão, com fundamento no artigo 32, I, da Lei 8.935/94 e 253, da Lei Estadual 10.262/68, por infração aos artigos 9º e 31, I, ambos da Lei 8.935/94.

Segundo o recorrente teria ocorrido a prescrição, uma vez que o fato foi conhecido pela MMª Juíza Corregedora em 14 de dezembro de 1998 e a citação somente ocorreu em 10 de janeiro de 2001. No mais, disse ser nula a sentença por falta de fundamentação, eis que prolatada sem menção de doutrina e jurisprudência e, ainda, disse não ser o fato a ele imputado punível.

É o relatório.

Opino.

Preliminarmente, não há falar em prescrição.

O fato imputado ao recorrente, lavratura de ato notarial fora do território de sua delegação, ocorreu em 03 de março de 1998 (fls.) e dele tomou conhecimento a MMª Juíza Corregedora-Permanente em 14 de dezembro de 1998 (fls.).

A portaria inicial que instaurou o processo administrativo data de 12 de dezembro de 2000 (fls.), e referida portaria interrompeu a prescrição, cujo prazo era de dois (02) anos, tudo nos termos do artigo 262, I, e parágrafo único da Lei Estadual 10.261/68.

Também não há falar em nulidade da r. sentença. Desnecessária qualquer menção a doutrina ou jurisprudência para validade da sentença, cujos requisitos estão contemplados, por analogia, no artigo 458 do Código de Processo Civil e, no caso concreto, a r. sentença contém todos os requisitos legais. Veja-se que a prova é eminentemente documental e houve confissão do recorrente quanto à prática da infração (fls.).

Sobre a caracterização da infração praticada pelo recorrente, basta a leitura dos artigos 9º e 31, I, ambos da Lei 8.935/94, *verbis*.

“Art. 9º. O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.

Art. 31. São infrações disciplinares que sujeitam os notários e os oficiais de registro às penalidades previstas nesta Lei:

I – a inobservância das prescrições legais ou normativas;”

Portanto, nenhum reparo merece a r. sentença recorrida, de forma que ao recurso deve ser negado provimento.

É o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada consideração de Vossa Excelência, sub censura.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2002.

João Omar Marçura

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Proc. CG nº 8/2002

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar e por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto.

Publique-se.

São Paulo,

Luiz Tâmbara - Corregedor-Geral da Justiça

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

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Penhora. Pequena propriedade rural. Impenhorabilidade.

Decisão. Execução. Penhora. Pequena propriedade rural. (1) Recurso especial que não comporta retenção. (2) Embargos declaratórios rejeitados. Omissão configurada. Recurso especial violação aos arts. 535, II e 458 do CPC reconhecida.

Há violação aos arts. 458 e 535, II do CPC quando o Órgão julgador, deixando de suprir a omissão apontada nos declaratórios, não enfrenta questões surgidas no julgamento do recurso.

Recurso especial conhecido e provido.

1. O egrégio Tribunal de Alçada do Estado do Rio Grande do Sul improveu agravo de instrumento, mantendo decisão que afastou a penhora sobre pequena propriedade rural, por acórdão assim ementado:

“Agravo de instrumento. Pequena propriedade rural. Impenhorabilidade. A pequena propriedade rural, servindo de residência e explorada produtivamente não pode ser objeto de penhora, por força de norma constitucional.”

Rejeitados os embargos declaratórios, sobreveio o recurso especial, alegando ofensa aos arts. 2º, 126, 131, 458, II e 535 do Código de Processo Civil, por negativa de prestação jurisdicional na rejeição dos embargos; 333, I, também do CPC, por indevida presunção de fatos em favor dos agravados, 1º da Lei 8.629/33 ao aplicá-la quando não deveria e aos artigos 2º, 128 e 460, CPC, pela *reformatio in pejus*.

O recorrente pretende a manutenção da penhora sobre imóvel dos agravados, uma vez que possuindo ele 28 hectares estaria 8 hectares acima do módulo rural da região, não sendo possível o fracionamento em áreas de dimensão inferior a um módulo.

Sem resposta, o recurso foi admitido na origem.

Com amparo no § 3º do artigo 542 do Código de Processo Civil e na Resolução nº 1 desta Corte, de 12.03.99, publicada no DJU de 18.03.99, determinei o sobrestamento do feito, a fim de que o recurso ficasse retido até o julgamento final da causa.

Irresignado, o recorrente manifestou o agravo regimental de fls.98/102, onde pleiteia o imediato julgamento do recurso. Alega que a Lei n. 9.756/98 não se aplica ao caso concreto por tratar-se de agravo de instrumento interposto antes da sua vigência.

2. De fato, a hipótese não se amolda à regra do § 3º, art. 542 do CPC, por tratar-se de decisão interlocutória, proferida no curso de processo de execução.

Assim, valendo-me do Juízo de retratação, reconsidero a decisão de fl. 82 para apreciar a questão federal submetida ao crivo desta Corte.

3. A pretensão recursal merece ser acolhida.

Com efeito, ao opor os embargos de declaração o recorrente suscitou questões, relacionadas a novos fundamentos usados no julgamento do agravo, concernentes à ausência de prova de fatos constitutivos do direito reconhecido, à impossibilidade do uso do conceito de módulo fiscal fora da mecânica da tributação e à *reformatio in pejus*. A instância recorrida, todavia, não as apreciou, rejeitando os declaratórios. Resta, portanto, configurada a ofensa aos arts. 458 e 535, II do CPC, eis que o egrégio tribunal *a quo* não se manifestou sobre toda a extensão temática que lhe foi submetida para exame.

Na linha de precedentes desta Corte, confira-se, dentre outros, os seguintes julgados:

“Processual civil. Embargos de declaração. Não enfrentamento da questão posta. Violação da lei federal configurada. Recurso provido.

I- O Tribunal, ao negar a manifestação sobre teses ju-

rídicas, com a rejeição dos embargos, obsta a abertura da via especial, pelo que lícito à parte veicular a violação do art. 535, II, CPC, tendo em vista não suprida a exigência do questionamento.

II- A motivação das decisões judiciais reclama do órgão julgador, pena de nulidade, explicitação fundamentada quanto aos temas suscitados. Elevada a cãnone constitucional, apresenta-se como uma das características incisivas do processo contemporâneo, calcado no *Due Process of Law*, representando uma ‘garantia inerente ao estado de direito’. (Resp nº 294.452/RJ, DJ 07/05/01, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).

“Processual civil. Preparo efetuado no dia do ingresso da apelação perante a contadoria judicial. Deserção inócurrenente. Embargos omissos. Ofensa ao art. 535/CPC. Lei Nova.

Quando o Tribunal *a quo* rejeita os embargos declaratórios, persistindo na omissão percebida em pronunciamento anterior deixando de se pronunciar fundamentadamente sobre questões veiculadas pela parte, como na hipótese, resulta ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, devendo ser provido o especial que foi interposto com alegação de ofensa a tal dispositivo, devolvendo-se o processo à Corte de origem a fim de suprir a omissão apontada.

O Tribunal deve levar em consideração lei nova que possa repercutir sobre sua competência, em vista do disposto no art. 462 do Código de Processo Civil. Recurso parcialmente conhecido e provido” (Resp nº 128.386/MG, DJ 21/06/99, de minha relatoria).

“Processual civil. Especial. ponto omissos suscitado nos declaratórios opostos. Violação do art. 535 do CPC.

I- A parte tem direito a ver decidida fundamentadamente a alegação de persistência na contradição e na omissão. Se o acórdão permanece silente quanto a uma e genérico quanto a outra viola o art. 535 do CPC.

II- Recurso conhecido e parcialmente provido.” (Resp nº 231.779/SP, DJ 04/06/01, rel. Min. Waldemar Zveiter).

“Processual civil. Embargos de declaração. Motivação deficiente. Não enfrentamento de todas as questões postas a julgamento. Violação de lei federal configurada (art. 535, II, do CPC). Omissão existente. Nulidade do acórdão de segundo grau.

1- Se, em sede de embargos de declaração, o Tribunal se nega a apreciar todos os fundamentos que se apresentam nucleares para a decisão da causa e

tempestivamente interpostos, comete ato de entrega de prestação jurisdicional imperfeito, devendo ser complementado. *In casu*, omitiu-se o julgado em emitir pronunciamento a respeito do debate instaurado sobre a ilegitimidade do Estado de São Paulo e a indicação da União Federal como parte legítima *ad causam*.

2- Reconhecida essa precariedade no acórdão dos embargos, via recurso especial, decreta-se a sua nulidade, por infringência ao teor preconizado pelo art. 535, II, do CPC, determinando-se o exame obrigatório de todas as questões suscitadas, apreciando-se e decidindo-se como melhor for construído o convencimento a respeito.

3- Recurso especial provido para que, anulado o acórdão dos embargos de declaração, determine-se o retorno dos autos à origem para que novo julgamento seja proferido.” (REsp n. 146.706/SP - DJ 25/06/01 – rel. Min. José Delgado).

“Processo civil. Recurso especial. Ausência de questionamento. Questão nova surgida no julgamento perante o tribunal de origem. Omissão da decisão recorrida. Embargos declaratórios indispensáveis.

Se a questão federal surgir no julgamento perante a Corte de origem, sem que sobre ela tenha o tribunal local se manifestado, como percebido na espécie, cumpre ao recorrente ventilá-la em embargos de declaração, sob pena de a omissão inviabilizar o conhecimento do recurso especial, por falta de questionamento.

Recurso não conhecido” (Resp 158267/MT - DJ 08/06/1998 - por mim relatado).

3. Posto isso, com espeque no parágrafo primeiro, artigo 557 do CPC, conheço do recurso, dando-lhe provimento a fim de retomar o processo ao eg. colegiado de origem para que decida, como achar de direito, sobre as questões apontadas nos embargos de declaração.

Brasília 03/9/2001. Relator: Ministro César Asfor Rocha (Recurso Especial nº 192.178/RS; DJU 12/9/2001; pg. 190).

Compromisso de c/v não registrado.

Embargos de terceiro. Admissibilidade.

Cuida-se de agravo de instrumento contra decisão do Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo que não admitiu recurso especial fundamentado nas alíneas “a” e “i” do permissor constitucional, manejado contra acórdão assim ementado:

“Embargos de terceiro. Titular de título particular de permuta de imóveis não registrado e impugnado

pelo embargado. Irrelevância defensiva. Posse do compromissário. Permutante inequívoca, a legitimar a utilização dos embargos independentemente do título e também porque não demonstrada a fraude executória. Recurso improvido”.

Alega a recorrente, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 135, 530, I e 533, CC, ao entendimento de que a constrição judicial, não traduz esbulho ou turbação, incidindo sobre o domínio e não sobre a posse, razão pela qual impossível, no presente caso, a *exceptio possessionis*.

Não tem razão, contudo.

O posicionamento adotado na origem está em harmonia com o entendimento jurisprudencial desta Corte consolidado no enunciado nº 84, *verbis*: “é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro”.

O dissídio pretoriano, por sua vez, encontra-se superado (verbete sumular 83/STJ).

Pelo exposto, desprovejo o agravo.

Brasília 30/8/2001. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Relator (Agravo de Instrumento nº 364.036/SP; DJU 13/9/2001; pg. 157).

Penhora – registro. Fraude à execução não caracterizada. Penhora não registrada. Boa-fé presumida.

1. Contra acórdão proferido pelo Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, nos autos de embargos de terceiro, interpôs a instituição financeira recurso especial, alegando violação dos arts. 165, 458, II, 535, II, 263 e 593, II, CPC, além de divergência jurisprudencial. Sustenta, em síntese, que a alienação do bem após a propositura da ação já caracterizaria a fraude de execução.

2. Primeiramente, todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia foram analisadas e decididas, ainda que de forma contrária às pretensões do recorrente, inexistindo qualquer omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

No mais, o aresto impugnado encontra-se em harmonia com a jurisprudência desta Corte, de que são exemplos as seguintes ementas:

“Processual civil. Fraude à execução. Alienação na pendência de execução. Inexistência de inscrição da penhora. Boa-fé presumida. Embargos de terceiro. Procedência. Lei n. 8.953/94. CPC, art. 659.

I. Nos termos do art. 659 do CPC, na redação que lhe foi dada pela Lei n. 8.953/94, exigível a inscrição da penhora no cartório de registro imobiliário para que passe a ter efeito *erga omnes* e, nessa circunstância, torne-se eficaz para impedir a venda a terceiros em fraude à execução.

II. Caso em que, à míngua de tal requisito, a alienação, ainda que posterior à citação na ação de execução e da intimação da penhora, é eficaz, autorizando o uso de embargos de terceiro em defesa da titularidade e posse sobre o imóvel pelos adquirentes.

III. Recurso especial conhecido e provido” (REsp. 243.497/MS, DJ 25.6.2001)

“Processo civil. Fraude. Ocorrência. O registro da penhora é imprescindível à caracterização da fraude à execução, salvo se aquele que alega a existência da fraude comprovar que o terceiro adquiriu o imóvel ciente da constrição - mormente se o comprador não adquiriu o bem diretamente do executado, tal qual na espécie. Recurso especial conhecido e provido” (REsp. 249.328/SP, DJ 9.10.00).

Quanto à divergência jurisprudencial, a propósito, incide o enunciado sumular 83/STJ.

3. Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

Brasília 31/8/2001. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Relator (Agravo de Instrumento nº 374.644/SP; DJU 13/9/2001; pg. 158).

Penhora. Alienação após ajuizamento da ação. Penhora não registrada. Fraude à execução não caracterizada.

Decisão. Nos autos de embargos de terceiro opostos contra a penhora de imóvel rural, a Egrégia Nona Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo manteve a sentença, em acórdão da lavra do eminente Juiz Cardoso Neto, assim ementado:

“Penhora. Meação. Bens constrictos objeto de alienações e registros posteriores ao ajuizamento da execução. Ineficácia das alienações. Fraude à execução caracterizada. Inexistência de vício na r. sentença. Recurso desprovido”.

Lê-se no acórdão, a respeito da falta de registro da penhora:

“Irrelevante a boa ou má-fé dos participantes das alienações porque prescindível o exame do elemento subjetivo da fraude, conforme ao assentado na r. sentença.

Não releva também a falta de registro da penhora nos termos também assentados na mesma r. decisão apoiada em ensinamento de Humberto Theodoro

Júnior, “Processo de Execução, pág. 157: ‘Nem é preciso que a penhora esteja inscrita, para que se considere a alienação de seu objeto em fraude de execução. A penhora não traz indisponibilidade dos bens apreendidos, como entendia a antiga doutrina civilista. Mas torna eficaz, perante o processo, qualquer ato de disposição praticado pelo devedor que desrespeite a constrição. E essa ineficácia decorre da própria penhora, que é ato público e solene, e não de sua inscrição no Registro Imobiliário, como ressalta Pontes de Miranda (op. cit. pág. 157)’”.

Com razão, o recurso especial. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se em sentido contrário ao do acórdão recorrido, como se depreende do julgamento do Resp nº 245.064, MG, de que fui relator, assim ementado:

“Processo civil. Fraude à execução. Sem o registro da penhora não se caracteriza fraude à execução, salvo prova de que o adquirente tinha conhecimento da ação. Recurso especial conhecido e provido” (DJU 04.09.2000).

Ante o exposto, conheço do recurso especial e lhe dou provimento para julgar procedentes os embargos de terceiro, condenando o Banco do Brasil S/A ao pagamento das custas e honorários de advogado, estes à base de dez mil reais e corrigidos monetariamente a partir desta data.

Brasília 05/9/2001. Relator: Ministro Ari Pargendler (Recurso Especial nº 317.845/SP; DJU 14/9/2001; pg. 241).

Mulher casada. Embargos de terceiro. Meação - defesa. Dívida proveniente de aval. Benefício da família - inversão do ônus da prova ao credor.

Cuida-se de agravo de instrumento contra decisão do Tribunal de Alçada do Paraná que não admitiu o processamento de recurso especial fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissor constitucional, interposto contra acórdão assim ementado:

“Embargos de terceiro. Mulher casada. Defesa da meação. Qualidade de terceiro. Possibilidade. Deserção do recurso. Inocorrência. Nulidade da citação. Comparecimento espontâneo no feito. Sanada. Interposição de petição no processo executivo com intuito de desonerar a meação da apelada desinfluyente. Ausência de apontamentos dos bens do casal. Irrelevância. Dívida proveniente de aval. Benefício da família. Inversão do ônus da prova ao credor. Recurso desprovido.

1. Os embargos de terceiro tem sido o meio adequado para a mulher defender sua meação ante constrição de bem do casal.

2. O preparo foi devidamente efetuado nos termos da instrução 01/96 da Corregedoria-Geral da Justiça.

3. Comparecendo espontaneamente o apelante nos autos, sanada está a irregularidade da citação, ainda que não se limite a contestar apenas a citação, mas também as questões dos embargos.

4. O pedido foi ingressado em sede de execução, após o ajuizamento dos embargos, não podendo interferir neste.

5. Não há necessidade de arrolar todos os bens do casal, para limitar a meação da esposa, uma vez comprovado o regime de casamento, ela terá o direito da metade de cada bem, funcionando na prática como um condomínio.

6. Em uma única situação é que se poderia constriar a meação da esposa, no caso de aval, se deste auferisse algum benefício a sua família. No caso dos autos esta possibilidade sequer foi aventada, quanto menos provada pelo credor, pois a ele restaria o ônus de provar tal benefício, invertendo-se o encargo probatório.

7. Recurso que não merece provimento”.

Alega o agravante, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 215, 267, IV 295, II e VI, 301, I e VIII e 1046, CPC. Inviável a irrisignação, contudo.

Com exceção da matéria contida no art. 1046, CPC, os demais pontos não foram objeto de debate por parte do Tribunal local, nem sequer foram opostos ao acórdão embargos de declaração no intuito de prequestionamento (verbetes sumulares 282 e 356/STF).

No mais, o recurso especial, além de não trazer argumentos suficientes de molde a ilidir os fundamentos e conclusões adotados na origem, envolve necessariamente reexame de matéria fática, pretensão vedada pelo enunciado sumular 7/STJ.

O dissídio pretoriano, por sua vez, não ficou comprovado, seja diante da ausência de cotejo analítico, seja porque o apelo traz a confronto acórdão oriundo do mesmo Tribunal prolator da decisão impugnada (enunciado nº 13 da súmula desta Corte).

Pelo exposto, desprovejo o agravo.

Brasília 31/8/2001. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Relator (Agravo de Instrumento nº 374.267/PR; DJU 14/9/2001; pg. 266).

Penhora. Bem de família. Fiança. Locação.

Decisão. Recurso especial interposto por Carlos Balmaceda de Pinho e sua esposa Maria do Carmo Saluba de Pinho contra o acórdão da Sexta Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

“Apelação. Embargos à execução. Penhora. Bem de família. Fiança. Lei 8.245/91. Ressalva do artigo 82. Admissibilidade.

Não socorre ao fiador a norma especial e *ad exceptio* estabelecida na Lei nº 8.009, em face à execução de contrato de locação, sob o argumento da impenhorabilidade de seu único imóvel, a teor da nítida regra de exceção introduzida naquele diploma legal pelo art. 82 da Lei nº 8.245/91.

Sustentam os recorrentes que, por ter o contrato no qual prestaram fiança se iniciado antes do advento da Lei nº 8.245/91, a questão relativa à penhorabilidade do imóvel do casal há de ser apreciada à luz da Lei nº 8.009/90, em seu texto primitivo.

Dissídio jurisprudencial funda a insurgência (Constituição da República, artigo 105, inciso III, alínea “c”).

Recurso tempestivo, respondido e admitido.

Tudo visto e examinado, decido.

A questão diz respeito à penhorabilidade de bem de família por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. É firme o entendimento desta Corte Superior de Justiça no sentido de que, ressalvados os processos em curso, a inovação trazida pelo artigo 82, inciso VII, da Lei nº 8.245/91, por ser de índole processual, tem eficácia imediata, sendo irrelevante que a fiança haja sido prestada antes de sua vigência.

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

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

1 - A Lei 8.245/91, art. 82, acrescentou o inciso VII ao art. 3º da Lei 8.009/90, tornando inoponível a impenhorabilidade do bem de família em face de obrigação decorrente de fiança locativa; mesmo os contratos pactuados em momento anterior à vigência da citada Lei

inquilinária, passaram a se sujeitar a tal exceção, que de resto não se aplicou aos processos em curso, conforme disposto em seu art. 76.

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

3 - A data de ajuizamento de Medida Cautelar de Produção Antecipada de provas não se confunde com a data de ajuizamento de Ação Executiva, restando clara a autonomia e diversidade destes institutos, não havendo como, dessarte, tomar-se um pelo outro.

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

“Locação. Fiança. Penhora. Bem de família.

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

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

No mesmo sentido: REsp. 120.8061RJ, Relator Ministro Vicente Leal, *in* DJ 26/4/99; REsp 196.452/SP, Relator Ministro Edson Vidigal, *in* DJ 19/6/2000; REsp 87.940/SP, Relator Ministro José Dantas, *in* DJ 8/9/97; REsp 74.931/SP, Relator Ministro William Patterson, *in* DJ 25/8/97; REsp 100.985/RS, Relator Ministro José Arnaldo da Fonseca, *in* DJ 25/11/96; REsp 38.949/RJ, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, *in* DJ 18/4/94.

In casu, a ação de execução fora ajuizada em 1997. Não está o imóvel do casal, portanto, acobertado sob o manto da impenhorabilidade do bem de família.

Imperiosa, nesse passo, a incidência do enunciado nº 83 da Súmula deste Superior Tribunal de Justiça, *verbis*:

“Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.”

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

Brasília 29/6/2001. Relator: Ministro Hamilton Carvalhido (Recurso Especial nº 294.621/MG; DJU 14/9/2001; pg. 298).

Penhora. Bem de família – alegação não comprovada.

Cuida-se de agravo de instrumento contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo que não admitiu recurso especial fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissor constitucional, interposto contra acórdão assim ementado:

“Embargos à execução de sentença. Ação de cobrança. Título executivo judicial. Penhora. Bem imóvel. Alegação de se tratar de bem de família. Não comprovação de ser o único imóvel de propriedade da família, nem, em havendo mais um, o de menor valor. Aplicação do art. 1º, c.c, o art. 5º, parágrafo único, da Lei nº 8.009/90. Prova, de natureza documental, que competia ao próprio embargante, nos termos do art. 333, I, do CPC. Impossibilidade, na espécie, de prova testemunhal, à luz do art. 400, II, do CPC. Cerceamento de defesa não configurado – embargos julgados improcedentes. Recurso não provido”.

Alega o recorrente, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 1º e 5º, parágrafo único, da Lei 8.009/90 e 333, I e II, CPC. Sustenta, em síntese, que ficou demonstrado que a casa construída sobre os terrenos penhorados é o único imóvel residencial, ou seja, aquele que é utilizado de forma permanente e exclusiva como moradia.

Inviável a irrisignação, contudo.

O apelo envolve análise do conjunto probatório, tema insuscetível de reexame na instância extraordinária, a teor do enunciado nº 7 da súmula desta Corte.

Com relação ao dissídio pretoriano, da mesma forma, não se conhece do recurso quando a suscitação esbarra no revolvimento de matéria fática.

Pelo exposto, desprovejo o agravo.

Brasília 30/8/2001. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Relator (Agravo de Instrumento nº 368.608/SP; DJ 17/9/2001; pg. 306).

Penhora – área comercial. Imóvel residencial. Destinação mista. Bem de família. Impenhorabilidade.

Decisão. Cuida-se de agravo de instrumento de decisão que inadmitiu recurso especial.

O Acórdão recorrido firmou entendimento no senti-

do de que o imóvel pode perfeitamente ser desmembrado em duas unidades independentes, a residencial, no andar superior, e a comercial no andar térreo, de sorte que é possível manter a penhora sobre a parte comercial sem desproteger a unidade residencial. Assim, a decisão agravada encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, *in verbis*:

“Admite-se a penhora de parte do bem de família quando possível o seu desmembramento sem descaracterizar o imóvel, levando em consideração, com razoabilidade, as circunstâncias e peculiaridades de cada caso” (Resp 188.706/MG).

Ademais, a solução do litígio decorreu da convicção formada pelo Tribunal *a quo* em face dos elementos fáticos existentes nos autos. Rever a decisão recorrida importaria necessariamente no reexame de provas, o que é defeso nesta fase recursal (súmula 07-STJ).

Brasília 15/8/2001. Ministro Barros Monteiro, Relator (Agravo de Instrumento nº 375.635/PR; DJU 5/9/2001; pg 488).

Penhora. Execução trabalhista. Falência. Competência do Juízo Falimentar.

Competência. Conflito positivo. Justiça trabalhista e Juízo falimentar. Execução de créditos trabalhistas. Falência superveniente. Juízo Universal.

- Sobrevindo falência, a execução trabalhista já não pode prosseguir, ainda que haja penhora anteriormente realizada, sob pena de romper-se os princípios da indivisibilidade e da universalidade do Juízo da falência, com manifesto prejuízo para os credores.

Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Vitória-ES suscita conflito positivo de competência objetivando estabelecer-se o suscitante ou o suscitado. Juízo de direito da Vara de Falências e Concordatas de Vitória-ES, é o competente para processar e julgar executória trabalhista.

Após iniciada a execução, foi decretada a falência da Reclamada pelo Juízo de Direito da Vara de Falências e Concordatas de Vitória-ES.

Assevera o suscitante que a execução de créditos trabalhistas é de sua competência, não podendo a reclamatória trabalhista ser executada pelo Juízo falimentar.

O parecer do I. representante do Ministério Público Federal opina pela competência do Juízo de Direito da Vara de Falências e Concordatas de Vitória-ES.

Relatado o processo, decide-se.

Encontra-se assente na Segunda Seção deste C. STJ o entendimento de que a falência produz efeitos sobre a execução trabalhista, cujo crédito, por estar sujeito a rateio dentre os de igual natureza, submete-se à força atrativa do Juízo Universal Falimentar.

Como consequência, refoge à competência trabalhista a execução da reclamatória ajuizada perante a Junta Laboral, que encerra sua prestação jurisdicional com a liquidação do crédito reclamado.

Tal compreensão tem como escopo proteger numa dimensão alargada e em igualdade de condições todos os trabalhadores atingidos pela falência da empresa empregadora.

Assim, respeitada a universalidade e indivisibilidade do Juízo falimentar, evita-se uma duplicidade de execuções. Conseqüentemente, permite-se um maior controle dos créditos e da força patrimonial da massa, o que, em última análise, assegura o seu exaurimento *pro rata*, sem preferências ou prejuízos manifestos no seio de uma mesma classe de credores.

Neste sentido, os seguintes precedentes:

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

A 2ª Seção em precedentes mais modernos, decidiu que o crédito decorrente de salário está sujeito a rateio dentre os de igual natureza, pelo que não se enquadra na execução prevista no art. 70, parágrafo 2º, I, da Lei n. 7.661/45 (CC 26918/SP; DJ 03/04/2000, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior).

Conflito positivo de competência. Execução trabalhista contra massa falida. Penhora realizada antes da quebra. Designação da praça depois dela pelo Juízo trabalhista. Invalidez. Competência do Juízo falimentar para marcar nova hasta pública.

Deve ser sustada a hasta pública designada, pelo Juízo trabalhista, depois de decretada a quebra, e outra ser marcada pelo Juízo falimentar, sendo o produto da alienação entregue à massa a fim de que seja efetuado o pagamento, depois do devido rateio, de quantos credores trabalhistas existirem. Conflito conhecido e declarada a competência do Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública, Falência e Concordatas de Curitiba, o suscitante (CC 19929/PR; DJ 19/10/1998, Rel. Min.

César Asfor Rocha).

Conflito de competência. Falência. Execução trabalhista. O julgamento dos litígios entre empregados e empregadores far-se-á na Justiça trabalhista. Entretanto, decretada a quebra, a alienação judicial dos bens será efetuada no Juízo falimentar, a quem caberá decidir sobre eventual rateio (CC 19431/PE; DJ 09/11/1998, Rel. Min. Eduardo Ribeiro).

Conflito de competência. Execução trabalhista. Falência superveniente da empresa.

A execução trabalhista já não pode prosseguir, se decretada a quebra da empresa, ainda que a penhora tenha sido feita anteriormente, salvo se já aprazada a praça; realizada a praça no Juízo trabalhista, a totalidade do preço deve ser transferida ao Juízo falimentar. Conflito conhecido para declarar competente o MM. Juízo da 7ª Vara Cível de Osasco (CC nº 19.468/SP, 2ª Seção, Relator o Senhor Ministro Ari Pargendler, DJ: 07/06/99).

Forte nestas razões, com espeque no art. 120, parágrafo único, do CPC, introduzido pela Lei nº 9.756, de 17.12.98, conheço do conflito de competência e declaro competente o Juízo de Direito da Vara de Falências e Concordatas de Vitória-ES.

Brasília 29/8/2001. Relatora: Ministra Nancy Andri ghi (Conflito de Competência nº 30.983/ES; DJU 6/9/2001; pg. 149/150).

Competência. Conflito. Imóvel rural.

Cancelamento de registro imobiliário.

Requerimento - natureza administrativa. Incra - autarquia federal. Competência do Juízo estadual.

Despacho. Cuida-se de conflito negativo de competência em que é suscitante o Juízo Federal da 7ª Vara da Seção Judiciária do Estado da Bahia e suscitado o Juízo de Direito da Vara de Feitos Criminais, Júri, Menores, Fazenda Pública e Registros Públicos de Bom Jesus da Lapa, BA, relativamente a requerimento do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, pelo qual pretende o cancelamento de matrículas e registros de títulos imobiliários emitidos com condição resolutiva, relativos a imóveis objeto de colonização oficial, por expressa desistência de seus beneficiários em permanecer na posse das terras.

O Juízo suscitado alegou que o pleito traz implícito pedido de natureza declaratória caracterizador de litígio, determinando a redistribuição do feito para a Justiça Federal.

Em suas razões, o Juízo suscitante afirma a natureza de jurisdição voluntária do procedimento.

Às fls. 26/31, opina o Ministério Público Federal, em parecer da lavra do Subprocurador-Geral da República, Dr. Roberto Casali, pela competência do Juízo estadual.

O caso em questão é de natureza meramente administrativa, referente ao poder correicional conferido ao Juízo de Direito. De fato, inexistente lide, não importando se o pedido foi formulado por ente federal. Os acórdãos abaixo refletem essa orientação, a saber:

“Competência. Conflito. Retificação de registro imobiliário. Autarquia federal. Precedente da seção. Competência da justiça estadual.

Enquanto de natureza meramente administrativa o requerimento, inexistindo lide, compete ao Juiz de Direito, corregedor dos registros públicos, processar e julgar pedido de retificação de registro imobiliário, ainda quando formulado por ente federal com prerrogativa de foro na Justiça Federal, em face da natureza administrativa do requerimento” (2ª Seção, CC nº 16.416/PE, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, unânime, DJU de 11.11.96).

“Registros públicos. Retificação de registro, a requerimento dos proprietários do imóvel (Lei n. 6.015/73, art. 213 e parágrafos). Intervenção da União.

Apesar de tal intervenção, a pretexto da existência de interesse, a competência para processar e decidir o requerimento de índole administrativa é estadual, à falta de causa própria da competência federal.

Conflito conhecido e declarado competente o suscitado” (2ª Seção, CC nº 16.048/RJ, Rel. Min. Nilson Naves, unânime, DJU de 07.10.96).

Agora, se o Juiz estadual, à vista do requerimento administrativo, entender que a documentação alusiva à desistência não é suficiente, ou se vier a ser dada, eventualmente, forma contenciosa ao processo, são elementos ainda não presentes nos autos, não cabendo, por antecipação, decidir-se a competência com base em fatos não acontecidos.

Ante o exposto, conheço do conflito para declarar competente o Juízo de Direito da Vara de Direitos Criminais, Júri, Menores, Fazenda Pública e Registros Públicos de Bom Jesus da Lapa, BA.

Brasília 23/8/2001. Relator: Ministro Aldir Passarinho Júnior (Conflito de Competência nº 31.044/BA; DJU 6/9/2001; pg. 150).

Fraude de execução. Embargos de terceiro. Posse anterior à constrição - não comprovada.

Ementa. Embargos de terceiro. Fraude de execução. Prova da posse anterior à constrição judicial. Súmula nº 07 da Corte.

1. Afirmando as instâncias ordinárias que a autora não comprovou a posse anterior à constrição judicial, embora tenha tido oportunidade para tanto, fica a decisão coberta pelo manto da Súmula nº 07 da Corte.

2. Recurso especial não conhecido.

Brasília 21/6/2001 (data do julgamento). Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito (Recurso Especial nº 283.710/SP; DJU 3/9/2001; pg. 221).

Usucapião. Terra devoluta. Ônus da prova.

Ementa. Usucapião. Terra devoluta. Prova.

Cabe ao Estado, que alega ser o terreno devoluto, o ônus da prova acerca dessa assertiva.

Precedentes desta Corte e do Supremo Tribunal Federal.

Recurso conhecido e provido.

Decisão. Florestas Rio Doce S.A. interpõe recurso especial pelas letras “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão que, modificando sentença de 1º grau, entendeu, *in verbis*:

“... Ao Estado não incumbe provar o domínio de terras devolutas, mas sim ao particular que lhes quer arrear a devolutividade, é que toca demonstrar a perda daquela qualidade de modo a justificar a sua aquisição.”

Alega a recorrente negativa de vigência ao disposto no art. 5º da Lei nº 601, de 18/9/1850, e traz à colação diversas decisões divergentes, inclusive do egrégio Supremo Tribunal Federal.

Admitindo o recurso, pronunciou-se a douta Subprocuradoria-geral da República pelo conhecimento e provimento do recurso, com base em precedentes desta Corte.

Acolho o parecer do *Parquet* federal. Ambas as Turmas da colenda 2ª Seção se manifestaram em sentido contrário ao esposado pelo acórdão recorrido. Vejam-se as seguintes ementas:

“Civil. Usucapião. Alegação, pelo Estado, de que o imóvel constitui terra devoluta. A ausência de transcrição no Ofício Imobiliário não induz a presunção de que o imóvel se inclui no rol das terras devolutas; o Estado deve provar essa alegação. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça. Recurso especial não conhecido.” (Resp nº 113.255-MT, rel. Min. Ari Pargendler, DJ de 8/5/2000);

“Usucapião. Estado-Membro réu que alega ser a terra devoluta. Ônus da prova.

- Cabe ao Estado que alega ser o terreno devoluto o encargo probatório acerca dessa natureza. Recurso especial não conhecido.” (Resp nº 107.640-RS, rel. Min. César Asfor Rocha, DJ de 15/5/2000);

“Usucapião especial. Afirmativa do Estado de que a área é de sua propriedade. Ônus da prova.

- Acórdão que não trata do tema alusivo às terras devolutas. Ausência de prequestionamento quanto à pretendida vulneração do art. 3º, § 2º, da Lei nº 601, de 18.9.1850. Dissídio interpretativo não configurado. Recurso especial inadmissível.

- De qualquer forma, cabe ao Estado o ônus de comprovar a assertiva por ele feita no sentido de que o imóvel usucapiendo é bem dominial.

Recurso não conhecido.” (Resp nº 73.518-RS, rel. Min. Barros Monteiro, DJ de 21/02/2000);

“Usucapião. Alegação do Estado Membro de que cabe ao usucapiente o ônus da prova de que a gleba em causa não é terra devoluta, não bastando para comprová-lo, o depoimento de testemunhas e a existência de indícios.

- Inexiste em favor do Estado a presunção *iuris tantum* que ele pretende extrair do art. 3º da Lei 601, de 18 de setembro de 1850. Esse texto legal definiu, por exclusão, as terras públicas que deveriam ser consideradas devolutas, o que é diferente de declarar que toda gleba que não seja particular é pública, havendo presunção *iuris tantum* de que as terras são públicas.

- Cobia, pois, ao Estado o ônus da prova de que, no caso, se tratava de terreno devoluto. Recurso extraordinário não conhecido.” (RE nº 86.234-MG, rel. Min. Moreira Alves, DJ de 31/12/1976).

Ante o exposto, com base no art. 557, § 1º-A do CPC, com a redação dada pela Lei nº 9.756/90, conheço do recurso e dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a sentença de 1º grau.

Brasília 22/8/2001. Relator: Min. Antônio de Pádua Ribeiro (Recurso Especial nº 189.368/MG; DJU 4/9/2001; pg. 258).

Penhora. Embargos - execução de título extrajudicial. Escritura pública de c/v não registrada. Prova do domínio.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento manifestado pelo Banco Itaú S/A contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alega negativa de vigência aos arts. 264, 397 e 460, do CPC e 485 e 531, do Código Civil, em questão descrita nesta ementa:

“Embargos de terceiro em execução de título extrajudicial. Penhora de imóvel registrado em nome do executado. Escritura pública de compra e venda celebrada três anos antes do ajuizamento da execução, não levada a registro. Prova do domínio. Dúvida quanto à posse direta dos embargantes. Ação julgada improcedente. Recurso provido.

- Não obsta o ingresso de embargos de terceiro escritura pública de compra e venda não registrada (Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça).

- o só fato do executado ter sido encontrado no imóvel constrictado por ocasião de diligência para citação da mulher do embargante, não tem o condão de ilidir a presunção de posse outorgada junto com a propriedade, pela escritura pública de compra e venda.

- A ação de embargos de terceiro é o meio processual próprio para o detentor do domínio e da posse, mesmo que indireta.”

Preliminarmente, os arts. 264 e 460, do CPC, não foram ventilados no acórdão impugnado, ausente, assim, o indispensável prequestionamento. Incidem, pois, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do STF. De outro lado, não há ofensa ao art. 397, do CPC, porque os documentos apresentados, além de irrelevantes, não foram considerados pelo acórdão, em face da escritura de compra e venda. No que diz respeito aos artigos do Código Civil, não procede o inconformismo, em face de o acórdão ter resolvido o litígio com fundamento na Súmula 84 desta Corte.

Pelo exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 28/8/2001. Ministro Aldir Passarinho Júnior, Relator (Agravo de Instrumento nº 289.414/PR; DJU 4/9/2001; pg. 286).

Penhora indevida. Execução contra ex-marido incidente em bens da ex-mulher. Embargos de terceiro.

Despacho. Trata-se de agravo de instrumento manifestado pelo Banco Santander Brasil S/A contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alega negativa de vigência ao art. 533, do Código Civil, e dissídio jurisprudencial, em questão assim emendada:

“Penhora promovida em execução proposta apenas contra o ex-marido, incidente, contudo, em suposta meação do mesmo em bens que, na partilha ajustada por ocasião de seu divórcio, couberam integral e exclusivamente à ex-mulher. Embargos de terceiro. Legitimidade e acolhimento dos mesmos, para afastar a constrição indevida, ainda que realizada esta antes do registro do formal de partilha dos bens do extinto casal. Incomprovação de fraude à execução, e inocuidade de pesquisa quanto ao eventual proveito que o crédito fornecido a um cônjuge possa ter levado ao outro, ou à família comum, se a penhora, a requerimento do próprio credor, recaiu apenas sob a suposta meação do executado, preservando a que caberia a sua ex-consorte, titular dos bens constringidos. Reforma do julgado.”

Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que a aplicação do art. 533, do Código Civil à hipótese vertente, se fez com suporte na jurisprudência da Casa, como se vê às folhas 117/119. Incide, pois, na espécie, a Súmula 83 do STJ.

Pelo exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 2/8/2001. Ministro Aldir Passarinho Júnior, Relator (Agravo de Instrumento nº 306.537/RJ; DJU 4/9/2001; pg. 287).

Penhora. Bem de família. Imóvel não residencial. Embargos.

Túlio Feitosa Samarcos de Almeida e sua mulher agra-

varam de decisão que inadmitiu recurso especial, alíneas “a” e “c”, interposto contra acórdão da eg. Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, assim ementado:

“Apelação Cível. Embargos à penhora. Impenhorabilidade. Bem de família. Moradia. É bem de família o imóvel onde reside o casal com a família não estando resguardado pela Lei 8.009/90 aquele que não serve de moradia à entidade familiar. Recurso desprovido”.

Alegam contrariedade à Lei 8.009/90, além de divergência jurisprudencial.

A alegação de ofensa genérica à Lei 8.009/90, sem a particularização dos dispositivos legais eventualmente contrariados pelo v. aresto recorrido, implica deficiência de fundamentação, conforme entendimento deste STJ: EREsp 89414/RJ, Corte Especial, rel. em Min. Garcia Vieira, DJ 16.08.99; REsp 199394/SP, 5ª Turma, rel. em Min. Felix Fischer, DJ 16.08.99; REsp 196756/RJ, 6ª Turma, rel. em Min. Fernando Gonçalves, DJ 24.05.99; REsp. 151097/SP, 3ª Turma, rel. em Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 29.03.99; REsp 42093/RS, 4ª Turma, rel. em Min. Bueno de Souza, DJ 01.03.99.

A divergência jurisprudencial não se tem por comprovada, pela só transcrição de ementas, pois necessário se faz o cotejo analítico entre os julgados, nos moldes regimentais, o que não observaram os recorrentes.

Ademais, a discussão relativa a ser ou não o imóvel bem de família envolve análise de prova, procedimento que não se admite em sede de recurso especial nos termos da Súmula 7/STJ uma vez que a eg. Câmara afirmou que os devedores residem em outro endereço.

Isso posto, nego provimento ao agravo.

Brasília 28/8/2001. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator (Agravo de Instrumento nº 390.833/RJ; DJU 4/9/2001; pg. 302).

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

Penhora. Hipoteca. Cédula de crédito rural.

Decisão. Unanimemente, negar provimento ao agravo de instrumento.

Ementa. Agravo de instrumento. Recurso de revista. Agravo de petição em embargos de terceiro. Hipoteca. Imóvel rural. Bem penhorado objeto de Cédula de Cré-

dito. Ofensa direta à Constituição Federal não demonstrada. Art. 896, §2º, parte final, CLT. Enunciado 266. Agravo a que se nega provimento.

Rel. Min. Carlos Francisco Berardo (Processo AIRR – 761.493/2001.4 – TRT da 6ª Região; DJU 24/8/2001; pg. 863). ■

Consultas técnicas sobre prática registral

Escritura de constituição de servidão.

Descrição precária do imóvel. Retificação.

P- Escritura de servidão de passagem de eletroduto. É necessário averbar as medidas lineares e alteração de confrontante?

R- Quanto à escritura de constituição de servidão de passagem de eletroduto que onera um imóvel, cuja matrícula descreve esse imóvel precariamente, cabe algumas ponderações: a) o ideal é que todo o imóvel esteja descrito em todas as suas medidas perimetrais e área, o que, entretanto, se torna difícil, senão impossível, porque a alteração da descrição de divisas ou da área, exige o procedimento retificatório, a ser promovido em Juízo, nos termos do art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos; b) localizar a servidão ou a faixa onerada no todo se torna impossível, diante da precariedade da descrição do todo; c) em tese, para o registro da servidão seria necessário e indispensável a prévia retificação do registro, para que se tenha a descrição perfeita do imóvel; d) o fato de se tratar de uma servidão administrativa não altera a situação, tendo em vista que se o imóvel onerado está precariamente descrito não há elementos seguros para localizar a faixa onerada. Assim, para o registro da servidão, indispensável, a meu aviso, a prévia retificação da matrícula, de acordo com o que dispõe o art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos.

Alienação de imóveis pela Prefeitura. Imóveis não registrados. Comprovação do domínio.

P- Escrituras de c/v em que é transmitente a Prefeitura Municipal. Porém, as áreas objetos desses instrumentos não possuem registros.

R- O Poder Público, União, Estado e Prefeitura são titulares de domínio, muitas vezes sem registro. Porém, para que possam alienar, onerar ou gerar direitos reais em imóveis que dizem de sua propriedade, devem comprovar a propriedade. Como? Através de documentos demonstrativos de que o órgão (qualquer que seja) é proprietário. Por exemplo, a Prefeitura desapropriou uma área, não tendo feito o registro. Na ocasião de transmiti-la por inteiro, ou parte, deverá registrar a carta de adjudica-

ção expedida no processo desapropriatório. A Prefeitura adquire, na condição de bem público de uso comum, o terreno que é base de uma via pública, nascida do fato de ter havido, pela população, uso daquela faixa, como se de rua se tratasse. Ocorre o que em direito administrativo se chama afetação. A faixa está afetada pelo uso público. Mas é necessário que a Prefeitura obtenha sentença judicial que o declare. Voltando ao caso concreto colocado na consulta, os títulos formalizados devem ser devolvidos, com a nota de exigência: comprovar que a Prefeitura tem o domínio, a propriedade do imóvel objeto do título.

Retificação de confrontações.

P- Retificação de confrontações pode ser feita a requerimento do proprietário ou tem que ser por escritura pública de retificação, ou ação judicial?

R- Em tese, as retificações de registro que alteram descrições de divisas ou área do imóvel devem ser processadas apenas em cumprimento a mandado expedido por Juízo, nos termos do art. 213, § 2º, da Lei 6766/79. Mas não são todas as retificações que se devem requerer em Juízo. Inversão de descrição pode ter sido praticada desobedecendo-se à transcrição anterior, o que permite seja feita a correção ou retificação, com certidão da Prefeitura Municipal, por exemplo. Cada caso é um caso e deve ser examinado isoladamente, não se podendo fazer regra geral. É preciso saber qual a posição da Corregedoria-Geral da Justiça cujas orientações valem como Normas Técnicas (Lei 8.935/94).

Instituição de bem de família em imóvel residencial urbano.

P- Qual o procedimento para o registro da escritura de instituição do bem de família?

R- Apresentada a escritura, com o imóvel registrado ou transcrito em nome do instituidor, são publicados os editais como estabelece a Lei de Registros Públicos. Após o prazo fixado, não havendo impugnação, o registro é feito na matrícula do imóvel, existente, ou aberta na ocasião, se o imóvel ainda estiver transcrito. A Lei estabelece, também, o

registro integral da escritura de instituição no Livro 3. Consulte-se, pois, o artigo da Lei de Registros Públicos que trata da matéria. Sugiro consulta ao trabalho *O bem de família* do registrador Ademar Fioranelli, in *Direito Registral Imobiliário*, Sérgio Antonio Fabris Editor, distribuído pelo Irib.

Mandado de registro de penhora. Imóvel indisponível.

P- Averbada a indisponibilidade de um imóvel por determinação de Juiz do Trabalho, a Fazenda Pública Estadual apresentou mandado de penhora extraído de processo de execução fiscal.

R- A indisponibilidade ordenada pela Justiça do Trabalho não tem amparo nem previsão legal e não deveria ter sido averbada. Agora não resta senão devolver o mandado de registro de penhora, com cópia da matrícula, explicando ao Juiz da Execução que à vista da averbação da indisponibilidade não é possível registrar a penhora. Por outro lado, uma coisa é indisponibilidade, que impede transmissão do imóvel e outra é penhora, que não implica em alienação, nem mesmo a que poderá ser feita em virtude de arrematação ou adjudicação, porque não será uma transmissão voluntária, mas forçada. Fica, então, a critério do Oficial fazer ou não o registro da penhora.

Alienação fiduciária fora do SFI. Formalização por instrumento particular.

P- É possível registrar contrato particular de c/v e alienação fiduciária quando o credor é um administrador de consórcios?

R- O artigo 38 da Lei 9.514/97 estabelece que os contratos tratados nessa lei, quando tiverem como beneficiários finais pessoas físicas, poderão ser formalizados por documento particular. Assim, se sou proprietário, pessoa física, posso constituir a propriedade fiduciária para qualquer pessoa física ou jurídica, por instrumento particular. Se não sou proprietário, adquiro a propriedade por compra e venda e, na mesma oportunidade, constituo a propriedade fiduciária. Ambos os contratos (c/v e alienação fiduciária) podem ser formalizados por instrumento particular. A diferença entre o credor que está vinculado ao Sistema Financeiro Imobiliário e o que não está é que o primeiro pode negociar o seu crédito, decorrente da propriedade fiduciária, na bolsa, no mercado, no sistema. O segundo não pode negociá-lo no Sistema Financeiro Imobi-

liário, embora possa cedê-lo como se cede qualquer direito creditório. Assim, pode ser registrado o instrumento particular de constituição da propriedade fiduciária, se o devedor é pessoa física, qualquer que seja o credor, o fiduciário.

Loteamento pela Prefeitura. Implantação de conjunto de casas populares. Documentação.

P- Prefeitura Municipal desapropriou terreno que de-seja lotear para construir conjunto de casas populares destinado a famílias de baixa renda. Qual a documentação mínima necessária?

R- Os loteamentos que a Prefeitura pretende implantar com a finalidade de construção de casas populares é registrado como qualquer outro, obedecido o art. 18 da Lei 6766/79 e com a publicação de editais. A documentação mínima está elencada no referido artigo, sendo dispensáveis as certidões negativas de protesto, de ações cíveis, de processos criminais (Prefeitura é pessoa jurídica e não pode ser ré de processo criminal). Não há necessidade de apresentação de documento garantindo a execução das obras de infra-estrutura (art. 18, V).

Imóvel rural pertencente a vários proprietários. Alienação de parte ideal.

P- Imóvel rural de vários proprietários. A fração que cabe a cada condômino é inferior à fração mínima de parcelamento permitida pelo Incra na região. Um dos condôminos aliena a terceiro estranho ao condomínio a sua parte no imóvel, que permanece em condomínio. Há necessidade dos demais condôminos comparecerem à escritura para anuir na transferência?

R- O condômino pode alienar livremente sua parte ideal (como parte ideal), sem anuência dos demais comunheiros, dando ou não a estes condôminos o direito de preferência, através de notificação com fixação do prazo para manifestação. Com ou sem a concessão da preferência, a escritura pode ser lavrada e, se lavrada, pode ser registrada. Nada impede, entretanto, que o condômino a quem não foi conferido o direito de preferência movimente a ação, depositando o preço da parte ideal transmitida, exercendo seu direito de preferência. Mas, o exercício ou não da preferência, a concessão de tal direito pelo condômino que aliena, é questão totalmente estranha ao Registro de Imóveis. O tabelião consciente faz consignar na escritura que o comprador foi alertado para a possibili-

lidade de os demais comunistas exercerem o direito de preferência em Juízo, ressalvando sua responsabilidade.

Escritura pública apresentada por certidão. Aquisição por título anterior ao Código Civil.

P- Escritura pública apresentada ao Registro de Imóveis por certidão. A escritura pública foi lavrada em 18/5/1981, tendo sido registrada no Registro de Títulos e Documentos em 30/7/1997, invocando que foi lavrada porque o imóvel foi adquirido pela escritura de 2/1/1925. Pode ser feito o registro, já que não consta CPF da vendedora na escritura anterior?

R- O Registro de Imóveis é uma cadeia, uma sucessão de atos: adquire-se e se transmite. Adquiria-se, até 1975, por transcrição, e se transmitia por transcrição. A partir daí se passou a transmitir por registro em matrícula. A escritura invoca que o alienante teria adquirido o imóvel por escritura pública de 1925 e que a pessoa que lhe vendeu o teria adquirido por título anterior ao Código Civil. Em primeiro lugar, o fato de ter sido a certidão da escritura registrada no Registro de Títulos e Documentos em nada altera a situação. Em segundo lugar, os títulos anteriores ao Código Civil (antes de 1917) não estão sujeitos a registro, mas devem ser apresentados para comprovar o seu teor e a sua existência. No caso, portanto, deveria ter sido apresentado o título (escritura) anterior ao Código Civil, para ficar arquivado em Cartório e provar que por ele A adquiriu o imóvel. Em seguida, aberta a matrícula do imóvel, se faria o registro da certidão de venda lavrada em 1925 para, finalmente, se registrar a escritura agora apresentada. O fato de na escritura de 1981 não ter constado o CPF das partes não impedirá o registro desde que se apresente cópia autenticada do CPF do vendedor e do adquirente.

Registro de formal de partilha. Morte da esposa no curso do inventário.

P- Foram apresentados para registro, simultaneamente, dois formais de partilha oriundos do mesmo inventário.

R- No inventário aberto por força da morte do marido, antes de encerrado, se inventaria a metade ideal da mulher, falecida no curso do inventário. Não importa quantos sejam os imóveis. Pagos os impostos devidos pelas duas transmissões *causa mortis*, julgada a partilha (que deve ser uma só), afinal, ela é registrada, com os pagamentos feitos e homologados por sentença. Pode-se, ainda, registrar a pri-

meira partilha, se feita e homologada por sentença, atribuindo-se a metade ideal dos bens à viúva e a outra metade aos herdeiros e, no mesmo processo, se partilhar, em seguida, a meação que tinha sido atribuída à viúva e que com a sua morte é transmitida aos herdeiros. O Oficial, entretanto, não tem poderes para exigir que sejam registradas as duas partilhas. Falecendo um dos cônjuges e vindo a falecer o outro antes de encerrado o inventário ou arrolamento, o Código de Processo Civil permite que o inventário do que faleceu depois seja processado nos mesmos autos.

Hipoteca de imóvel hipotecado. Credores distintos.

P- Pode um imóvel hipotecado por escritura pública ser objeto de nova hipoteca para credor diferente sem precisar de anuência do primeiro credor?

R- Um imóvel pode ser hipotecado indefinidamente para credores totalmente diferentes, exceto quando a hipoteca é constituída em cédula de crédito de qualquer natureza. Por que? Porque na legislação relativa às cédulas, o imóvel se torna inalienável e, pelo art. 756 do Código Civil, só pode hipotecar quem pode alienar.

Formal de partilha. Renúncia em favor do monte e renúncia translativa. ITBI.

P- Formal de partilha extraído dos autos de arrolamento e partilha. Alguns herdeiros renunciaram seus direitos à herança. A nua propriedade foi partilhada para dois herdeiros e o usufruto vitalício para o viúvo meeiro.

R- Há três tipos de renúncia em sucessões *causa mortis*: a) renúncia quando se abre o inventário ou arrolamento, renúncia pura e simples; b) renúncia no curso do inventário, em favor do monte; c) renúncia em favor de um ou mais herdeiros ou meeiro. No primeiro caso, a renúncia se dá pela não aceitação da herança e, embora produza efeitos, não gera a incidência do imposto de transmissão dos direitos de quem renuncia; no segundo, a renúncia em favor do monte foi feita depois da aceitação (tácita) e há incidência do imposto; no terceiro, trata-se de renúncia translativa, portanto, tributável.

Escritura de dação em pagamento. Menor incapaz. Representação pelos pais.

P- Menor incapacitado por erro médico recebe imóvel como indenização (escritura de c/v). O menor deverá ser representado ou assistido pelos pais?

R- O menor incapaz integralmente, pela idade e por deficiência mental, é representado pelos pais na escritura de dação em pagamento. Se fosse o caso de maior de 18 anos, mas incapaz, essa incapacidade, a interdição, deveria ser decretada por decisão judicial, averbada no registro de nascimento e registrada no 1º Registro Civil da comarca da residência. O curador nomeado representaria, então, o incapaz na escritura. Como se trata de menor, ainda que mentalmente incapaz, talvez não tenha sido interditado sendo, portanto, representado pelos pais.

Desmembramento. Destaque de parte de imóvel rural. Construção de condomínio de casas.

P- É possível destacar parte de um imóvel rural para o registro de um condomínio de casas regido pela Lei 4.591/64?

R- Nada impede que a Prefeitura Municipal aprove um condomínio de casas em parte de um imóvel rural, parte essa que deve estar descrita e reproduzida na planta. Feita a aprovação, com fundamento no art. 68 da Lei n. 4.591/64, pode-se registrar a incorporação (art. 32 da mesma Lei). O importante, entretanto, é anotar que a matrícula da parte em que será registrada a incorporação só será aberta quando apresentado o memorial de incorporação e demais documentos referidos no art. 32 citado. Igualmente importante para permitir o desmembramento é que na descrição da área maior (área total) estejam todas as medidas perimetrais e haja referência à área do imóvel, do contrário o desmembramento não poderá ser registrado, isto é, o desmembramento não poderá ser averbado na transcrição ou matrícula.

Carta de adjudicação. Título formado por cópias autenticadas do processo.

P- Carta de adjudicação expedida por Vara Cível, mas formada com cópias autenticadas pelo Cartório do Juízo. Pode ser aceita cópia?

R- É preciso distinguir original e cópia. Nos títulos judiciais, em especial nas cartas de adjudicação e de arrematação, sem dúvida, são essas cartas. Conforme estabelece o Código de Processo Civil, as cópias das peças devem conter os termos de abertura e de encerramento no original (ou através de montagens, mas esses termos devem necessariamente estar assinados por escrevente,

escrevão ou seu substituto). Nesse caso, as cartas de adjudicação e de arrematação são os originais, ainda que instruídas com cópias de peças do processo, obrigatoriamente juntadas para formalizar o título, a carta.

Renúncia de usufruto. Anuência do nu-proprietário.

P- Registro de renúncia de usufruto em que comparece apenas o usufrutuário sem anuência do nu-proprietário.

R- A renúncia é ato pessoal e unilateral e independe da anuência ou concordância do nu-proprietário. O usufruto é direito real na coisa alheia e, como tal, pode ser renunciado. Porém, mesmo sendo o usufruto direito personalíssimo, sendo o usufrutuário casado, deve comparecer a mulher (ou marido) para dar a outorga uxória.

Loteamento de padrão nobre. Compromisso de c/v com prova de quitação. Registro: compromisso ou escritura?

P- Registro de compromisso de c/v com prova da quitação do preço. Deve esse contrato ser registrado com base no art. 26, § 6º, da Lei 6.766/79, com a redação dada pela Lei 9.785/99, ou esse dispositivo abrange apenas os loteamentos populares implantados pelo Poder Público?

R- A nova redação dada ao art. 26, da Lei 6.766/79, em seu § 6º, introduzido pela Lei 9.785/99, segundo se tem entendido, aplica-se a quaisquer contratos de compromisso de compra e venda de lotes de loteamentos registrados. A questão está em que se apresentado o contrato simplesmente, ainda que com a prova de quitação, deve ser registrado como compromisso. Mas se for apresentada a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos e requerimento postulando o registro do contrato de forma a transmitir o domínio, deve ser feito o registro da transmissão da propriedade. Nesse sentido é que se tem orientado a jurisprudência.

Divórcio. Averbação. Exigências.

P- Para a averbação de divórcio basta a certidão do casamento onde esteja averbado esse divórcio ou deve ser exigido o formal de partilha?

R- Divórcio é simples alteração do estado civil que deve ser averbada à simples apresentação de requerimento instruído da certidão de casamento em que conste essa averbação. A partilha pode não ter sido feita e pode ter sido feita, mas as partes não querem registrá-la, por enquanto.

Registro de hipoteca. Apresentação da cédula de crédito.

P- Aditivo de cédula de crédito rural em que se faz substituição do imóvel dado em garantia hipotecária (imóvel anterior registrado em outra comarca). Pode ser registrada a hipoteca sem a apresentação da cédula de crédito?

R- A cédula está registrada. Para o registro da hipoteca, em substituição à garantia dada anteriormente, basta que se apresente a certidão do livro 3 da anterior ou da outra comarca, para comprovar que a cédula está registrada, não se podendo cogitar de novo registro da cédula de crédito.

Imóvel gravado com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade. Alienação - alvará judicial.

P- Imóvel doado por meio de testamento, com cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade, pode ser vendido mediante alvará judicial?

R- As cláusulas restritivas, de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade só podem ser instituídas nas transmissões gratuitas (doações ou testamentos). O imóvel gravado com essas cláusulas, em especial a de inalienabilidade, não pode ser alienado e nem hipotecado (art. 756 do Código Civil). O alvará judicial não pode simplesmente autorizar a venda do imóvel assim gravado, senão quando permite que a cláusula se subroge no dinheiro, preço da venda ou que, prévia ou conjuntamente, se faça a sub-rogação de cláusula em outro imóvel preexistente no domínio do proprietário ou que este vá adquirir no mesmo momento.

Construção de pavimento superior. Venda da parte superior. Desmembramento. Instituição de condomínio.

P- Proprietária de terreno de 180 metros quadrados construiu, em 1968, uma casa de 60 metros quadrados. Agora construiu um pavimento (1º andar) sobre essa casa e pretende vendê-lo. Como fazer o desmembramento?

R- Quando se tem uma construção de um pavimento e, depois, outra edificação é construída em cima, ampliou-se a construção. Averka-se essa ampliação com o documento expedido pela Prefeitura Municipal mais o CND do INSS relativo ao aumento da área. Para se ven-

der apenas uma parte da construção (seja a parte de cima ou a de baixo) é preciso que se registre a instituição (ou instituição de condomínio), de acordo com o art. 8º da Lei 4.591/64, submetendo as construções ao regime da referida lei. Para isso é indispensável que: a) o acesso à parte superior seja direto, isto é, não se pode ter condomínio regido pela Lei 4.591/64, se para se chegar à parte de cima é preciso passar por dentro da parte de baixo; b) exista área de uso comum, isto é, um espaço físico que sirva, ao mesmo tempo, às duas futuras unidades autônomas. Se não se puder satisfazer a estes requisitos, apresentando-se os documentos para a averbação da construção (superior) e o memorial de instituição do condomínio, assim como a convenção do condomínio que obrigatoriamente deverá ser registrada no livro 3 de registro auxiliar, não se poderá vender, separada e isoladamente, a parte superior, porque não se terá condomínio por unidades.

Construção de casas em terreno do Município. Regularização de construções não averbadas.

P- Em 1960 foram construídas 80 casas em terreno do patrimônio municipal, sendo que 78 foram devidamente regularizadas e duas ficaram sem escritura e sem registro. Agora os donos pretendem vendê-las. Como regularizar esses imóveis?

R- A regularização das construções que, ao tempo, não foram averbadas, depende, em primeiro lugar, de requerimento da Prefeitura com a comprovação do recolhimento do INSS sobre a obra. Depende, também, de haver disponibilidade na transcrição ou matrícula em nome da Prefeitura, isto é, é preciso que haja condições de alienar, de transmitir os x metros quadrados de cada uma das casas. Havendo a disponibilidade e averbada a construção das casas na transcrição antiga (ou na matrícula da área maior), deve ser apresentado ao Registro um título (escritura pública) de transmissão da propriedade das casas e seus terrenos. Abrem-se as matrículas das casas e seus terrenos para se registrar a escritura pela qual a Prefeitura doou ou vendeu o imóvel.

Pacto antenupcial. Mulher menor de idade.

P- Escritura de pacto antenupcial, em que o nubente tem 19 anos, mas é emancipado e a nubente tem 18 anos, não emancipada. A escritura prescinde ou exige a prévia emancipação da nubente?

R- O varão, que está emancipado, é maior. A virago, devidamente assistida dos pais (e não representada), pode, perfeitamente, celebrar o pacto, estabelecendo qualquer regime de bens do casamento, porque a sua incapacidade civil, que é parcial, está sendo suprida pela assistência dos pais. O pacto, portanto, desde que celebrado o casamento, tem validade e deve ser registrado.

Reti-ratificação. Escritura pública de divisão. Alteração de área – transmissão.

P- Escritura pública de divisão entre dois condôminos. Cada um recebeu seu quinhão de x hectares, descrito e caracterizado. A soma dos quinhões completava a área do todo. Agora, alegando equívoco na escritura, pretendem lavrar escritura de reti-ratificação em que um dos condôminos recebe x hectares a menos e o outro os mesmos x hectares a mais, buscando-se que a diferença em hectares seja objeto de uma matrícula diferenciada.

R- A escritura de reti-ratificação é perfeitamente possível para corrigir erros, falhas, omissões da primitiva escritura. Mas, se a escritura original estiver registrada, a meu aviso não pode ser modificada no essencial, como partes e preço, por exemplo. No caso, a modificação que se pretende introduzir representa uma verdadeira transmissão, que deve ser feita com escritura pública de alienação a qualquer título (doação, venda e compra, dação em pagamento etc.), recolhendo-se o imposto, e se submetendo a todos os requisitos legais para ser registrada (Incrá, prova de quitação do ITR) e para, depois do registro, possibilitar a unificação (se for requerida) à parte anteriormente matriculada.

Regularização de loteamento. Lei 6766/79.

P- Prefeitura aprovou nova planta de loteamento clandestino com mais de 20 anos, para efeito de registro, nos termos do art. 40 da Lei 6766/79. Como proceder para registrar os contratos, se a maioria deles não atende aos requisitos do art. 26 da Lei 6766/79, as descrições dos lotes não coincidem com a planta e, muitas vezes, o atual detentor de direitos não tem os contratos intermediários

para formar a cadeia de filiação.

R- A regularização de loteamento é feita nos termos do art. 40 da Lei 6766/79, a requerimento da Prefeitura Municipal, com a instrução de uma planta do imóvel loteado em que devem ser localizados os lotes com suas medidas, áreas e confrontações. Feito o registro da regularização surgem novos problemas, como os que foram colocados na consulta. O primeiro deles é a divergência de descrição do lote de cada adquirente com o que consta da planta. Se a planta agora apresentada reflete a realidade, se foi elaborada a partir de levantamento de campo (A) ou se foi apenas a reprodução da planta primitiva aprovada pela Prefeitura Municipal (B), são situações distintas: Na primeira hipótese (A), ela reflete a realidade e o adquirente do lote 1 da quadra 1 está nela residindo ou a está ocupando. As diferenças de medidas e área entre os documentos (compromisso etc.) de que ele dispõe podem ser superadas com apoio na Lei 7.433/85, bastando que se possa identificar nos documentos que ele é o adquirente do lote 1 quadra 1. Na segunda hipótese (B), se há apenas divergência entre o que consta do contrato e a planta, resolve-se da mesma forma, retirando o oficial a descrição do lote da planta e fazendo o registro do contrato. Desde que haja certeza de que o contrato objetivava aquele determinado lote, superam-se as divergências, afastam-se as exigências e se faz o registro até mesmo como transmissão definitiva do domínio, desde que pago o imposto de transmissão e à vista do art. 41 da Lei 6766/79. Mas não há como suprir a falta de contratos intermediários, para que sejam todos eles registrados, completando-se a cadeia de filiação, respeitando-se os princípios da continuidade e disponibilidade. Só o Juiz pode autorizar os registros com as falhas documentais. Retornando ainda às questões anteriores, tudo o que estiver faltando para a satisfação dos requisitos do art. 26 nos contratos pode e deve ser suprido através de documentos complementares. É preciso ter em mira que regularização é forma de se corrigir erro. Assim, o oficial deve ter a melhor boa vontade, a disposição de não ser formalista em excesso, para permitir que centenas ou milhares de pessoas tenham sua situação jurídica regularizada. ■

Perguntas respondidas pelo Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva.
Fax: (11) 5092-3048. As questões também podem ser enviadas pelo nosso site:
www.irib.org.br

Cartas

Cartas, fax e e-mails dos leitores do *Boletim do Irib em Revista*, *Boletim Eletrônico* e, também, dos frequentadores do nosso site.

Pesquisa reflete realidade da maioria dos Estados brasileiros

Caríssimo Presidente Jacomino,

Receba caloroso abraço parabenizador pelo novo Boletim do nosso IRIB. "Palavra do Presidente" (*BI em Revista* 296, janeiro) reflete a realidade não só do Estado citado, mas da maioria dos Estados brasileiros.

Com grande amizade,

Dimas Souto Pedrosa

Correntes-PE

Suspensão da Portaria do Inbra agrada

Meu caro presidente,

Com um certo atraso, o que peço desculpas (...), quero agradecer-lhe o empenho feito para suspender a portaria MDA 21 do Inbra, até efetiva regulamentação da Lei 10.267/2001. Sem a atuação do IRIB os registradores brasileiros estariam órfãos. De pai e mãe. A gente sente a importância dessa nossa entidade quando surgem dúvidas na prática do nosso trabalho no dia a dia, quando é preciso uma consulta a um assunto mais exigente, quando recebemos prontamente a resposta de uma consulta feita, mas principalmente quando sabemos que existem pessoas como você e as que compõem a nossa diretoria, que estão sempre trabalhando pela classe e que exercem esse verdadeiro sacerdócio sem qualquer compensação, apenas pelo ideal de servir. Muito obrigado, OBRIGADO com letras maiúsculas, pelo trabalho feito. Perfeito. Agora vamos tentar uma regulamentação que dê um prazo razoável para a adaptação à nova lei.

Lembro ao caro amigo e presidente que sempre existem os espinhos. Tive conhecimento de que alguns colegas reclamaram da cobrança da contribuição social. Sempre existem os revoltados com tudo, até com eles mesmos.

Aqueles que num ímpeto de rebeldia e descortesia, às vezes reclamam, sem nenhuma razão, por pura tolice, os valores pagos da contribuição social, deveriam enfiar a viola no saco num momento como esse e aproveitar para fazer um exame de consciência e rever todo o trabalho do IRIB feito até hoje. Decerto iriam mudar de opinião.

Mas estamos aqui para lhe apoiar, para lhe ajudar e engrossar a fileira daqueles que reconhecem o trabalho feito pelo IRIB em prol do Registrador brasileiro.

Vamos em frente !!!

Francisco José Rezende dos Santos

Registro de Imóveis de Esmeraldas-MG

Presidente da Serjus.

O "desbunde" da revista

Meu amigo,

Recebi em minhas mãos o tão esperado lançamento da Revista do IRIB. A revista ficou um "desbunde", você não exagerou quando disse que estava lançando algo novo (pelo menos na área de Direito Registral).

O tamanho é o ideal, o papel é uma delícia de folhear, o *design* gráfico é muito legal (é tudo o que v. falou mesmo!!)... e *no comments* para as fotos, que são todas gostosamente bem-humoradas.

Agora só falta eu ler...*smile*. Mas isso eu vou fazer em casa!

Parabéns pela iniciativa! Parabéns também pela escolha dos profissionais que te ajudaram!!

Renata Braz de Faria, Substituta.

Site do IRIB é livro de cabeceira

O *site* é prático, funcional e sempre na frente. Parabéns ao Sr. S. Jacomino. Seu *site* é "meu livro de cabeceira"...

Adriana Coelho

Site do IRIB: conteúdo interessante

Desde a primeira consulta achei muito interessante o site e seu conteúdo. Sempre que necessito venho pedir consultas.

Jeane Marcon de Oliveira

Site do IRIB enriquece pesquisas

Muito me agradou e muito enriquecerão minhas pesquisas as visitas que farei à página do Irib. Podem contar com meu apoio e ajuda aqui da Cidade histórica de Petrópolis, como também da Capital de nosso Estado.

Abraços.

Renaldo Bussiere

Parabéns pelos serviços

Parabéns pelos serviços prestados à comunidade e principalmente aos colegas.

Marcelo Afonso

Parabéns pela revista

Parabéns pela revista, bem como pelo seu excelente conteúdo. Quanto às queixas, de escassos leitores, gostaria de informá-los da enorme dificuldade de achar o endereço do site, apesar de tê-lo visitado em uma outra oportunidade. Falta divulgação. É uma pena! De minha parte, remeterei o link a todos os meus amigos e conhecidos. Um abraço. Continuem.

Generoso Mrack

Parabéns pelo site

Gostaria de parabenizá-los pela iniciativa, porque este site se constitui uma importante fonte de pesquisa, não apenas para aqueles que atuam diretamente com o Registro Imobiliário, como também para os que freqüentemente se deparam com dúvidas nesta área.

Janete Carmona

Coleção de boletins em CD-ROM

Prezado Jacomino,

Com muito pesar, informo ao amigo que lamentavelmente perdi todo o meu arquivo dos boletins gentilmente enviados por você. (...) Sou leitor assíduo de seus boletins, os quais mantinha arquivados em minha máquina para consultas futuras, o que faço com muita freqüência. (...) Colho o ensejo para parabenizá-lo e agradecer-lhe por

tão útil e importante iniciativa para nossa classe...

Aceite meu agradecimento antecipado e minha admiração, ficando à sua inteira disposição aqui na histórica cidade de Petrópolis-RJ para o que o amigo precisar.

Um forte abraço,

Renaldo A. Bussiere - Notário/Registrador do 6º Ofício de Justiça de Petrópolis.

Prezado Renaldo,

Agradeço as palavras elogiosas que faço chegar a todos os colaboradores deste Boletim Eletrônico.

Com relação à coleção dos Boletins Eletrônicos Irib/ AnoregSP, tenho uma ótima notícia.

Está em fase final de produção um CD que reúne toda a coleção dos BE's, desde a primeira edição (novembro de 1999) até a presente data. Além dos Boletins, o CD trará, ainda, toda a coleção da Anoreg-SP, desde os primórdios das publicações, na década de 30. E mais: jurisprudência, todas as Boletins do Irib impressos, todas as Revistas de Direito Imobiliário do Irib e muito mais!

Com um mecanismo de consulta e pesquisa que é referência (Folio) o colega poderá comodamente chegar à informação desejada.

Esta iniciativa é do Irib e da Anoreg-SP, com o estímulo do ex-presidente do Instituto, Lincoln Bueno Alves e a entusiástica participação de Ary José de Lima, com a organização deste que vos responde.

Aguarde! (SJ)

CCIR 2000/2002: informação importante

Prezado Sérgio Jacomino,

Preliminarmente, desejamos parabenizá-lo pelos seus excelentes Boletins Eletrônicos, são muito valiosos para todos, tendo em vista a excelente qualidade das matérias.

Todavia, consultamos da possibilidade de inserir em algum desses Boletins Eletrônicos uma informação que atualmente tem causado bastante transtorno na área, no Sistema Nacional de Cadastro Rural desta Superintendência Regional do Incra.

Possa Vossa Senhoria informar que o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2002 não foi ainda emitido em virtude de problemas técnicos e operacionais, com previsão não oficial de lançamento para o segundo semestre do corrente ano.

Desta feita, permanece em vigor os Certificados de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999 para fins de operações nos Cartórios e como garantia de operações financeiras, tudo em cumprimento ao art. 22 da Lei Federal nº 4.947/66.

Antecipadamente agradecemos a atenção dispensada e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Queira registrar, Doutor Sérgio Jacomino, protestos de consideração.

Geraldo Leite

Superintendente Regional - Incra /SP

Valquíria Maria Pessoa Rocha

Administradora do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR no Estado de São Paulo - Incra /SP

*Prezados Drs. Geraldo Leite e Valquíria Maria Pessoa Rocha
Agradeço as palavras de elogio e estímulo.*

O Irib tem investido no estreitamento de seu relacionamento com a sociedade e com os órgãos de Governo, na firme convicção de que as atividades registras e notariais brasileiras devem estar a serviço do interesse público.

Perseguindo esses objetivos, o Instituto firmou convênios com o Incra, em Brasília, emprestando sua experiência e sua capacitação técnica para apoio na regulamentação da Lei 10.267/2001.

Por essa razão, apraz-nos que este Boletim Eletrônico possa estar sendo observado pela Superintendência Regional do Incra de São Paulo e que possa ser um índice do interesse de intercâmbio que deve conciliar as atividades do Incra e dos registradores prediais.

A sua informação será de grande utilidade para os registradores prediais paulistas, que podem contar com uma referência segura para o desempenho de suas atividades.

Aguardo comunicação oficial nos telefones e endereços já oferecidos em e-mail. (SJ)

Boletim Cartorário e o IRIB - publicações recomendadas

A vaidade é um sentimento inerente ao homem. É ridícula, se descamba para fatuidade. Negar que me sinto vaidoso, ao ser elogiado pela criação e manutenção do *Boletim Cartorário*, seria hipocrisia, tão ridícula quanto a fatuidade. Sinto-me realmente vaidoso quando o *Boletim Cartorário* é valorizado e exaltado pela sua existência e pela sua utilidade junto à classe cartorária. Quando o elogio

parte de certas pessoas, ele, para mim, tem força energizante, a dar alento e estímulo, para que continue com a luta que iniciei há mais de dez anos: levar o cartorário, seja ele notário ou registrador, a *estudar*.

Pede o Dr. Sérgio Jacomino que sejam divulgadas no “excelente *Boletim Cartorário*” as últimas publicações editadas pelo “Instituto de Registro Imobiliário” e que a mim foram remetidas. São elas:

1- *Registro de Imóveis – o lado humano*, de autoria de Ulysses da Silva, já objeto de comentário no *Boletim Cartorário* nº 6, do 3º decêndio de fevereiro de 2002, página 4;

2- *Registro de Imóveis*, enfeixando trabalhos de destacados juristas brasileiros, apreciados nos encontros de Oficiais de Registro de Imóveis, em São Paulo (1998) e em Recife (1999);

3- *Registro de Imóveis*, enfeixando trabalhos apresentados no encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Vitória, em 2000.

4- *A Previdência Social e o Registro de Imóveis*, de autoria de Ulysses da Silva;

5- *Direito Registral Imobiliário*, de autoria do culto e admirável oficial registrador Dr. Ademar Fioranelli, por quem sempre tive admiração e respeito. Admiração pela sua comprovada cultura profissional; respeito pela sua postura humana de mestre e de colega de todos os que trabalham em cartório.

Não posso neste registro omitir o nome de Lincoln Bueno Alves, pela sua atuação dinâmica, quando esteve à frente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, realizando o que foi, ainda é e sempre será o motivo de minha luta: *integração entre Notários e Registradores do Brasil*.

Tenho o Dr. Sérgio Jacomino como expressão de valor junto à classe dos Registradores Imobiliários do Brasil, por dois motivos que admiro:

1. É estudioso e combativo na defesa de suas idéias.

2. É um idealista, cujo ideal se identifica com o que adoto, ou seja, elevar intelectualmente a classe cartorária brasileira, através do *estudo*. O cartorário estudioso adquire duas grandes oportunidades que o estudo lhe dá: confirmação ou reformulação do seu saber. Antes de reproduzir o teor da carta que dele recebi, na qual ele registra que “o aprimoramento técnico e profissional dos registradores e notários brasileiros se faz também com bons livros”, eu repito o que afirmou, em sentido mais amplo Monteiro Lobato: “Um

país se faz com homens e livros”. E um cartório também. Para conhecimento de meus leitores, a carta que recebi do Dr. Sérgio Jacomino é a seguir transcrita:

“Prezado Dr. Albergaria,

Felicito-o pelo excelente *Boletim Cartorário* que a cada decêndio ilustra-nos com excelente doutrina e jurisprudência.

Gostaria de fazer chegar às suas mãos as últimas publicações editadas pelo nosso Instituto. Peço a gentileza de divulgar em seu *Boletim* as nossas iniciativas editoriais, cômicos de que o aprimoramento técnico e profissional dos registradores e notários brasileiros se faz também com bons livros.

Quero registrar a grata surpresa de ver publicado em seu *Boletim* pequeno artigo de nossa autoria, apresentando a decisão do Dr. Venício A. de Paula Salles que permite a aquisição de bens imóveis por condomínios.

A decisão é inovadora e se justifica seja amplamente divulgada pelas páginas que coordena no BDI. Agradeço sua deferência.

Aceite minhas cordiais saudações,
Sérgio Jacomino
Presidente”

Antônio Albergaria Pereira é notário aposentado e editor do *Boletim Cartorário*.

Integração dos serviços notariais e de registro

Prezado amigo e líder Jacomino,

Lendo teu texto do BE 475, 27/4/2002 (e toda matéria do Boletim, como faço sempre), a respeito da necessidade de unificação e integração dos serviços notariais e de registro, formato de sua fiscalização etc., reporto-me ao Encontro do Irib em Maceió, em 1991, quando apresentei um singelo trabalho intitulado *Notários e registradores - uma visão integrada*, em que propugnava, ardorosamente, pela integração de todos os profissionais da área, antes mesmo da conquista da Lei 8935/94, que chamei de *Lei possível*, naquele momento em que presidia o Colégio Notarial do Brasil, em âmbito federal.

Muitos anos antes, propunha no RS a criação de bancos de dados, por exemplo, de todos os protestos do RS. Logo depois, em São Paulo, criou-se a Central de Testa-

mentos, há algum tempo também funcionando no RS.

Quero te dizer que teu esforço jamais será suficiente, se lutares quase *solito* (como dizemos na fronteira gaúcha).

Por isso, depois de um pouco afastado das atividades *classistas*, a partir deste ano estou retomando as reuniões do Colégio Notarial no RS, inclusive tendo realizado no sábado passado um Encontro Notarial em minha cidade *profissional*, Novo Hamburgo-RS, com todos os delegados de nossa entidade no Estado, e com integrantes da minha delegacia regional, sediada em NH. Tratamos sobre o tema *A Ata Notarial e as Novas Tecnologias*.

Finalmente, quero me colocar à tua disposição, como *soldado* de nossa causa, visando a integração profissional, moral, social, institucional e tecnológica de nossa classe de notários e registradores.

Por oportuno, terei o privilégio de poder comparecer em Natal, agora em Junho, quando espero poder te abraçar e conversarmos sobre tudo isso.

Felicidades e sucesso.

J. Flávio B. Fischer

Uniformização de condutas

Boa noite, Jacomino

Não pode haver dúvida quanto a necessária uniformização de condutas (*softwares*) de gerenciamento das atividades delegadas.

Estamos no caminho certo ao definirmos uma padronização de conceitos e regularidade de formas para compartilhamento de informações no registro público.

Como somos praticamente um continente, não é demais lembrar os benefícios compartilhados na uniformização regular. A interação, com sistemas bancários (Bacen) e outros meios de compartilhamento *on line*, são demonstrações claras da adesão a novas tecnologias da informação sem elitismo ou regionalismo doentio.

Todos compartilhando plataforma única e adequando-se, com custo moderado, seremos capazes de dotar a todos os notários e registradores de meios de avançar, e, melhor ainda, assegurar que o domínio da novas tecnologias não nos afastará da função de escribas que somos.

Joaquim Júnior

Cartório do Registro de Imóveis de Gurupi-TO.

Quer um bom motivo para ser associado do Irib?

Apresentamos dez.

1. Boletim do Irib – a mais tradicional publicação mensal destinada aos registradores imobiliários, editada desde 1976 e distribuído para todo o Brasil. Nele você encontra notícias, artigos, jurisprudência dos tribunais superiores, a seção de Perguntas & Respostas a cargo do especialista Dr. Gilberto Valente da Silva, além de outros assuntos de seu interesse;



2. Revista de Direito Imobiliário – Irib/Revista dos Tribunais. Revista destinada ao fomento do direito registral imobiliário, notarial e civil, com doutrina e jurisprudência selecionadas e artigos de especialistas nacionais e internacionais. Editada semestralmente, você recebe seu exemplar com prioridade;

3. Coleção Irib em Debate, com vários títulos específicos publicados em parceria com o editor Sérgio Fabris, de Porto Alegre. Você recebe os livros sem qualquer ônus ou despesas e fica em dia com a melhor doutrina registral;



4. Biblioteca do Irib com todos os trabalhos apresentados desde o primeiro Encontro Nacional, em 1976. E mais: CD's com jurisprudência registral e notarial especialmente organizados;

5. Consultas técnicas e jurídicas a cargo do assessor jurídico do Instituto, Dr. Gilberto Valente da Silva. Você pode acessar as respostas via e-mail, fax ou telefone;

6. Assessoria jurídica gratuita aos associados;

7. Eventos nacionais e regionais, como congressos, seminários e encontros, com descontos especiais para os associados;

8. Acesso direto e gratuito ao site do Irib na Internet – www.irib.org.br - 24 horas por dia, 7 dias por semana. Ali você encontra reunido tudo o que o Instituto produziu ao longo de seus 25 anos, como artigos, resenhas, jurisprudência, perguntas & respostas e muito mais;



9. Boletins eletrônicos diários, que você recebe no Cartório (ou no conforto de sua casa se preferir), com notícias, jurisprudência, artigos, resenhas, comentários e assuntos de interesse específico da categoria;

10. O Instituto é sua voz na sociedade e nos órgãos oficiais. Representando os interesses de seus associados, o Irib tem assento em comissões e órgãos de governo, opinando e zelando pelos seus interesses institucionais.

Associe-se já

e passe a usufruir imediatamente de todas as vantagens de ser um associado do IRIB.

Acesse nosso site www.irib.org.br ou passe seus dados pelos telefones (0xx11) 289 3599 , 289 3321 e 289 3340.

Plano: () - forma de pagamento da anuidade

Habitantes	À vista (10% de desconto)	12 parcelas de
(a) 50.000	R\$ 810,00	R\$ 75,00
(b) 50.001 a 100.000	R\$ 1.404,00	R\$ 130,00
(c) 100.001 a 150.000	R\$ 1.944,00	R\$ 180,00
(d) 150.001 a 300.000	R\$ 2.700,00	R\$ 250,00
(e) acima de 300.001	R\$ 3.888,00	R\$ 360,00



Foto de Jack Delano

J. H. Parham, barbeiro e notário público da cidade de Centralhatchee, Georgia, Estados Unidos, cortando o cabelo de uma criança em abril de 1941.