

EDIÇÃO ESPECIAL: ENCONTROS DE NATAL

Boletim do
irib

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

em revista

ISSN 1677-437X

JUNHO DE 2002 - Nº 301



Diretoria Executiva

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

Conselho Deliberativo

Sérgio Toledo de Albuquerque-AL; Nino Jesus Aranha Nunes-AP;
Stanley Queiroz Fortes-AM; Neusa Maria Arize Passos-BA; Ana Tereza
Araújo Mello Fúza-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 - 12ª and. - conj. 1201/1202 - CEP 01311-300
São Paulo - SP - Telefones/Fax: (0xx11) 289-3340 / 289-3599 / 289-3321.
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

Edição Eletrônica

Digimídia

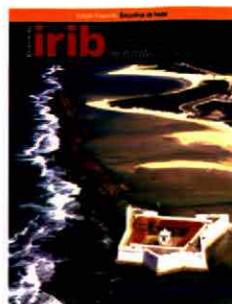
Fotos

Carlos Petelinkar
kpetelink@uol.com.br

Impressão e Acabamento

Corprint

Capa:
Fortaleza dos Reis Magos
Natal, Rio Grande do Norte.
Foto de Giovanni Sérgio.



04 Presidente do IRIB saúda congressistas.

Maria Helena Leonel Gandolfo

06 Matrícula - uma abordagem prática.

João Pedro Lamana Paiva

16 O Estatuto da Cidade: aspectos registrários.

Gilberto Valente da Silva

21 Usucapião coletiva e gratuidade.

Ademar Fioranelli

30 Títulos judiciais no Registro de Imóveis.
Parte I - Execução Civil.

Flauzilino Araujo dos Santos

36 Títulos judiciais no Registro de Imóveis.
Parte II - Execução Civil - 2.

Ulysses da Silva

48 Títulos judiciais no Registro de Imóveis.
Parte III - Medidas Cautelares.

Kioitsi Chicuta e Ary José de Lima

52 Locação: aspectos registrários.

Venício Antônio de Paula Salles

61 Caução: indisponibilidade e inalienabilidade.

José de Mello Junqueira

62 Alienação Fiduciária conceitos básicos e prática
registral.

João Baptista Galhardo

72 Parcelamento do Solo Urbano: a visão do
registorador.

**Edelmo Porto Rangel, Luiz Carlos Azevedo e
Elmar Gueiros**

87 Parceria Caixa-Cartórios: perspectivas para
criação de rede informatizada de cartórios.

Claudio Carvas

91 Atech propõe prestação de serviços notariais e
registrais *on line*.

92 Presidente da Anoreg-Br encerra o XXIX Encontro
de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e
18º Encontro Regional do IRIB.



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

Natal

12 a 14 de junho de 2002



Esq./dir.: Drs. Edalmo Porto Rangel, Superintendente de Negócios da CEF (RN); Maria Helena Leonel Gandolfo, palestrante, registradora aposentada de São Paulo-SP; Sérgio Jacomino, Presidente do Irib; Carlos Alberto da Silva Dantas, Vice-Presidente do Irib (RN), e Cláudio Carvas, Diretor da Atech - Tecnologias Críticas.



Quarta-feira, 12 de junho.



Esq./dir.: Drs. Gilberto Valente da Silva, Maria Helena Leonel Gandolfo, Sérgio Jacomino e Carlos Dantas.

“A vocação do Irib é prover o registrador de informações essenciais às suas atividades.”

Presidente do IRIB saúda congressistas

O Presidente Sérgio Jacomino manifestou sua satisfação por realizar em Natal o XXIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e 18º Encontro Regional do Irib:

“É um privilégio estar aqui no Rio Grande do Norte compartilhando com todos vocês estes importantes eventos, que marcam uma inflexão na política do Irib, no sentido de investir decisivamente no aperfeiçoamento técnico do registrador.

Eu compreendo que nossa categoria profissional necessita mais do que nunca de um apoio, que o Instituto pode e deve dar, porque a vocação fundamental do Irib é prover os registradores imobiliários de informações essenciais para o desenvolvimento de suas atividades.

Propiciar oportunidades de aperfeiçoamento técnico e crescimento profissional é minha obrigação como presidente do Irib. E é essa, justamente, a razão pela qual o Estado do Rio Grande do Norte foi escolhido para dar início a esta nova etapa em que o Instituto se aparelha para divulgar matéria de interesse técnico-profissional, fazendo investimentos como nunca se fez em publicações e na integração dos colegas de todo o Brasil.

Ao realizar eventos como estes queremos criar oportunidades para a reflexão conjunta dos registradores a respeito do direito registral imobiliário; queremos estudar e debater com nossos colegas. Nosso objetivo é cumprir a missão do Irib de buscar sempre o aperfeiçoamento e a uniformização





dos procedimentos dos serviços registrares, oferecendo à categoria profissional dos registradores imobiliários condições de atuar cada vez com maior precisão e segurança.

Coerentemente com essa orientação vamos dar início aos trabalhos para que o XXIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e o 18º Encontro Regional do Irib sejam muito proveitosos. Informo apenas que, aproveitando a oportunidade da nossa reunião aqui na calorosa cidade de Natal, estamos lançando uma nova coletânea de textos denominada *Cadernos do IRIB*, que se destina a atender os insistentes pedidos de todo o Brasil para a publicação de temas da prática registral. Todos os congressistas já receberam os números 1 e 2 da nova coleção, focalizando as duas primeiras palestras dos nossos eventos, *Matrícula e Estatuto da Cidade*. A principal característica dos *Cadernos do IRIB* é justamente o enfoque prático dos assuntos abordados. Todos os temas estão divididos em: Conceitos Básicos (argumentação do autor); Leis Normas e Decretos (transcrição das referências feitas pelo autor); Jurisprudência (integra das citações do autor no texto) e Modelos (exemplos dos atos referidos pelo autor). Os demais temas destes Encontros também serão editados pelos *Cadernos do IRIB*. Temos certeza de que essas publicações vão servir como uma orientação técnica segura e serão de grande ajuda nas atividades diárias dos Registros de Imóveis brasileiros. Esperamos que possam uniformizar os procedimentos registrares, na medida do possível, observadas as diferenças regionais das

Corregedorias dos Estados.

Agradeço a presença e a colaboração dos componentes desta mesa, citando, em primeiro lugar, a Dra. Maria Helena Gandolfo, nossa gentil palestrante. Em nome do Irib faço, também, um agradecimento especial aos nossos co-patrocinadores, Caixa Econômica Federal e Atech – Tecnologias Críticas, que nos ajudaram a realizar estes encontros. Seus representantes aqui presentes, os Srs. Edalmo Porto Rangel, Superintendente de Negócios da Caixa-RN e Cláudio Carvas, Diretor da Atech - Tecnologias



Dr. Carlos Dantas

Críticas, farão uma apresentação durante a semana para mostrar a importância da parceria de suas empresas com o Irib. Quero lembrar, ainda, o apoio da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – Abecip, que foi muito importante para estas realizações do XXIX Encontro nacional e 18º Encontro regional do Irib.

Agradeço, finalmente, a colaboração do colega Carlos Alberto da Silva Dantas, Vice-Presidente do Irib pelo Rio Grande do Norte, e passo a ele a palavra para que possa dar as boas-vindas aos registradores e declarar oficialmente abertos estes dois Encontros do Irib, este ano realizados conjuntamente em Natal. Obrigado”.

Carlos Dantas incentiva a participação nos eventos do Irib

“Como representante do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil no Rio Grande do Norte quero desejar sucesso a todos, como sucesso desejo ao colega que está à frente do Irib, Sérgio Jacomino, esperando que alcance sua meta de chegar mais próximo daquele registrador que nem sempre pode participar das iniciativas do Instituto por falta de condições financeiras.

O Instituto está iniciando uma nova etapa, está fazendo um trabalho junto àquele que sequer tem condições de comparecer aos eventos. Procuramos alertar todos os nossos colegas de que a participação nestes eventos é de suma importância, porque devemos investir nos nossos conhecimentos e esta é uma excelente oportunidade que o Irib proporciona.

Natal está de braços abertos para recebê-los. Queremos agradecer a participação da Anoreg-RN, da qual fazemos parte, pela colaboração com apoio logístico a estes eventos, e dizer da grande importância da realização do XXIX Encontro nacional e 18º Encontro regional do Irib no nosso Estado, para o aprimoramento dos nossos conhecimentos. Agradeço a presença de todos, muito obrigado.” ■





Matrícula - uma abordagem prática



Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo

Registradora aposentada, São Paulo - SP

Sinto-me feliz e lisonjeada pelo convite que me foi feito e me sinto muito bem de estar no meio dos meus colegas. Esta palestra foi elaborada para o Encontro Regional, solicitaram que eu fizesse uma abordagem prática da matrícula, um trabalho que servisse de base para o debate, porque na aplicação da lei há muita diversidade entre os registradores.

É quase impossível começar com uma abordagem prática, sempre temos que falar alguma coisa de teórico. Então, vamos apenas pensar o que é *matrícula*, qual é a natureza jurídica da matrícula?

A natureza jurídica da matrícula não surgiu de repente, porque a lei não define nada. Com o tempo fomos refletindo e ouvindo os colegas para chegar à conclusão de que a matrícula é um ato de registro que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo

do um atributo dominial que vem quase sempre, a transcrição que lhe deu origem.

Se diz que matrícula é um registro no sentido lato, porque é um ato que se pratica no Cartório de Registro de Imóveis. Não é um registro no sentido estrito, porque não transmite, não cria, não extingue direitos, mas é um ato de registro que dá origem à individualidade do imóvel, porque a partir do momento em que o imóvel é matriculado ele vai ser sempre designado por aquele número. Essa individualidade quase sempre tem origem numa transcrição em que ela se originou. Em poucas palavras essa seria a natureza jurídica da matrícula.

Se quisermos simplificar bem, a definição correta seria: a matrícula é, *quase sempre*, a transposição dos dados existentes numa transcrição feita no antigo Livro 3 para o novo





sistema implantado pela Lei 6.015/73. É *quase sempre*, porque quando se registra desapropriação ou usucapião, que são consideradas aquisições originárias, estas matrículas não têm origem na transcrição. Lembramos, porém, que só a desapropriação judicial é aquisição originária. Quando a desapropriação é amigável, ou seja, um acordo feito entre o proprietário e o poder público, deve haver um registro anterior ao qual essa matrícula vai se filiar. Além desses casos, quando existe a fusão de duas matrículas se dá origem a uma nova, que também não tem origem na transcrição. Portanto, é uma definição que se aproxima *quase* à realidade.

Abertura de matrícula: quando pode e quando deve ser feita.

Quando pode e quando deve ser aberta essa matrícula?

A lei é bem clara. Ao ser apresentada ao Registro de Imóveis uma escritura, ou instrumento particular, objetivando imóvel que ainda não se acha matriculado é necessário que se abra sua matrícula para nela proceder-se ao registro pretendido.

Portanto, a matrícula deve ser obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro referente a imóvel que se encontra transcrito no antigo Livro 3 (da transcrição das transmissões).

Isso não quer dizer que a matrícula só possa ser aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito. A própria lei determina que não havendo espaço nos livros anteriores pode ser aberta a matrícula. Quando houver

fusão de dois imóveis, dando origem a um terreno cuja área é a soma dos dois primeiros é aberta uma nova matrícula. A fusão não é um registro a mais, apenas um pedido de fusão, e há outras ocasiões em que o registrador deveria abrir a matrícula para dinamizar o serviço do seu cartório.

O ideal seria que a partir do momento em que a lei entrou em vigor o cartório parasse e matriculasse todos os imóveis que estivessem transcritos, mas isso seria impossível, o cartório não teria condições de fazer isso. Por isso, o legislador foi sábio e não estipulou um prazo para que isso fosse feito, mas acho que o registrador deve procurar acelerar esse processo para que ao cabo de alguns anos quase todos os imóveis transcritos estejam matriculados.

Pode-se abrir matrícula, por exemplo, quando for solicitada alguma averbação. Não se trata de registro, existe a transcrição de um terreno e o interessado pede a averbação da construção, por exemplo. O ideal é abrir a matrícula do terreno com todos os dados, averbar a construção na matrícula e devolver ao interessado uma certidão do seu imóvel matriculado. Isso vai acelerar o processo.

Outra ocasião em que é possível abrir matrícula é quando for requerida a certidão de alguma transcrição. Nessa hipótese, abre-se cuidadosamente a matrícula com os dados constantes da transcrição; procede-se à busca nos Indicadores Real e Pessoal, transportando, por averbação, os ônus eventualmente existentes e que gravem o imóvel. Fi-

nalmente, expede-se a certidão, não da transcrição como foi requerido pelo interessado, mas da matrícula que foi aberta.

Na medida em que o fluxo de serviço permitir, e com as mesmas cautelas já referidas, também se pode abrir a matrícula dos imóveis que se acham transcritos. Esse procedimento vai fazer com que em alguns anos o registrador tenha conseguido matricular a quase totalidade dos imóveis, com evidentes vantagens para a celeridade dos serviços, em benefício do próprio Cartório e dos usuários.

Abertura de matrícula: quando não pode ser feita.

A prática demonstrou que há determinados imóveis transcritos cuja abertura *ex officio* é impossível. É o caso, por exemplo, de áreas que sofreram diversos desmembramentos em virtude de alienações parciais, tornando difícil concluir qual a área remanescente, o que muitas vezes requer laudo pericial em procedimento de retificação de área.

Pode ainda ocorrer que o imóvel esteja descrito de forma deficiente na transcrição, até com ausência de metragens e área de superfície. Como proceder nesse caso? O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo tem entendido ser aceitável o título que, transmitindo o imóvel todo, reproduza a caracterização constante do registro anterior, mesmo que a descrição seja precária e imperfeita (1).

Cabem aqui, porém, duas observações: a) a transmissão deve ser do imóvel todo, não se admitindo a transmis-





são de parte dele (o que resultaria obviamente em nova descrição); e b) não deve haver dúvidas sobre a localização e individualização do imóvel e nem risco de prejuízo a terceiros. Posteriormente, se o imóvel vier a ser transmitido com essa mesma descrição, o registro poderá ser feito. Todavia, se o título trouxer uma descrição aperfeiçoada, com acréscimo de dados (medidas, ângulos, rumos etc.), deverá ser considerado irregular (art. 225, § 2º da Lei 6.015/73) e seu registro só será possível mediante prévia retificação judicial da área.

Requisitos da matrícula

Sabemos que a matrícula deve ser aberta com os dados contidos no registro anterior (ou na certidão de propriedade que acompanha o título quando o imóvel estiver registrado em outro cartório) e no título apresentado. Eu entendo que o ideal é que ao receber um título o Cartório faça as devidas averbações na transcrição anterior e na matrícula já aberta com os dados atualizados.

Não podemos esquecer, porém, que quando abrimos uma matrícula temos que trazer os dados da transcrição e também aqueles dados que constam das averbações. Os dados constantes das averbações se incorporarão à matrícula, para que seja aberta já atualizada.

Há o caso, também, do imóvel que está transcrito e tem averbação de cláusulas. A omissão dessas cláusulas na abertura da matrícula pode causar um prejuízo enorme, porque isso é que vai definir a situação patrimonial jurí-

dica do imóvel.

É muito importante abrir a matrícula do imóvel com toda a cautela, seja abertura de ofício, seja abertura à vista do título apresentado. Os erros trazidos da abertura de uma matrícula podem causar grandes problemas para o registrador.

É interessante observar que aos poucos outros requisitos foram sendo colocados na matrícula por determinação das Corregedorias, ou por iniciativa dos próprios registradores, com o objetivo de aperfeiçoar o serviço. São dados relevantes, alguns indispensáveis.

Um dos dados que a lei não determina que se coloque na matrícula é a data do registro anterior, mas sabemos que futuramente vai ser indispensável fornecer uma certidão vintenária. Podemos colocar na matrícula, por exemplo:

“Registro anterior: transcrição nº 54.327, de 5 de maio de 1975, deste Cartório.”

Essa prática vai tornar desnecessária, a médio prazo, a expedição de certidão vintenária e a razão é simples: basta visualizarmos uma certidão expedida hoje, de matrícula aberta nos moldes do exemplo dado. Dessa certidão constará que desde o dia 5 de maio de 1975, ou seja, há 27 anos, é titular do imóvel a pessoa que figurar na matrícula como proprietária. Vale lembrar que ao ser aberta a matrícula, procedeu-se à busca em nome dos proprietários anteriores, uma vez que o art. 230 da Lei 6.015/73 determina que, logo em seguida à abertura, deverá ser averbada a exis-

tência de qualquer ônus que grave o imóvel e que se encontre inscrito no Cartório, ou que conste da certidão de propriedade e ônus que deve ser apresentada quando o registro anterior houver sido feito em outro Cartório. Daí porque essa certidão equivale a uma certidão vintenária e tem a mesma força probatória desta.

Outro requisito que a lei não exigiu e que se põe é o regime de bens. Não basta, porém, que do título a ser registrado conste qual o regime de bens. É preciso que mencione-se a celebração do casamento deu-se antes ou depois da Lei 6.515, de 26/12/1977, para que o Cartório, além de fazer consignar esse dado no registro que for proceder, possa concluir pela necessidade ou não de registro de eventual pacto antenupcial. Embora a Lei 6.015/73 silencie a respeito, deve-se consignar sempre, tanto ao abrir a matrícula como nos registros subseqüentes, qual o regime de bens adotado pelo casal.

Outra coisa que se coloca no registro é a residência. A Lei 6.015/73 exige que conste do registro o domicílio do proprietário. Juridicamente os conceitos de domicílio e de residência são diferentes e se a Lei de Registros Públicos quisesse impor a consignação do endereço (residência) tê-lo-ia feito, como fazia o antigo Decreto 4.857/39.

Em São Paulo, a Corregedoria-Permanente determinou, em 1985, que, para os fins do disposto no art. 176, § 1º, II, nº 4, e III, nº 2, da Lei 6.015/73, portanto, na matrícula e nos registros, a indicação do domicílio seja





designativa da rua e número do prédio respectivo.

Nos casos de imóvel loteado, isto é, de lote integrante de loteamento inscrito ou registrado, deve-se complementar a matrícula com o número da inscrição (se tiver sido feita no antigo Livro 8) ou do registro do loteamento (se tiver sido feito na matrícula), de forma a possibilitar a quem a examine, de pronto, a verificação de que ela se refere a um lote de loteamento perfeitamente regular.

No caso de unidade autônoma de edifício em condomínio também é conveniente que se faça essa anotação. Da mesma forma, a matrícula de unidade autônoma (apartamento, conjunto comercial, loja etc.) deve ser complementada com o número da matrícula na qual foi registrada a instituição do condomínio, bem como o número do respectivo registro.

Observações em relação ao proprietário do imóvel

Na abertura da matrícula, além dos requisitos com relação ao imóvel, há também observações a serem feitas com relação ao proprietário do imóvel.

Quando se traz um título para registro, entendendo que a atualização do estado civil deve ser feita na transcrição anterior e trazida para a matrícula

la. Se o proprietário era solteiro e aparece no título como casado, procede-se à averbação de casamento na transcrição e já se abre a matrícula com o estado civil atualizado, colocando-se o regime de bens, a data do casamento e todos aqueles requisitos que sabemos serem importantes. Por exemplo, achando-se ele qualificado como solteiro no registro anterior, se na escritura comparecer o casal alienando (ou onerando) o imóvel, pode-se averbar previamente a



alteração do estado civil do proprietário no registro anterior. Essa averbação é feita à vista da certidão de casamento e nela, além do nome e qualificação completa do cônjuge (cujos dados são extraídos do título apresentado), anota-se também o regime de bens adotado pelo casal. Em seguida, abre-se a matrícula do imóvel, fazendo constar no espaço destinado ao proprietário do imóvel o nome dos dois cônjuges.

Muitas vezes o proprietário já se

acha qualificado como casado na transcrição aquisitiva, tendo sido apenas omitido o nome do cônjuge. Nessa hipótese, fazendo-se previamente a averbação esclarecedora da indicação do nome do cônjuge, pode-se e deve-se abrir a matrícula fazendo constar o nome de ambos e o regime de bens do casamento, desde que se tenha os elementos necessários.

Tais procedimentos, porém, devem ser precedidos de bastante cautela.

Em primeiro lugar é preciso que, à vista da certidão de casamento apresentada, se verifique quem era o cônjuge na época da aquisição. Esse cuidado evita que, na hipótese da morte do cônjuge, o supérstite, sem abrir inventário dos bens deixados pelo *de cuius*, venha a contrair segundas núpcias, alienando de-

pois o imóvel juntamente com seu novo cônjuge.

Em segundo lugar, ao colocar na matrícula o nome do(s) proprietário(s) é preciso levar em conta o regime de bens adotado pelo casal. Se no momento da aquisição o regime era o da separação de bens e o imóvel tiver sido adquirido só pela mulher deve-se consignar como proprietária *Fulana de Tal*, casada com *Beltrano*. Todavia, se o regime tiver sido o da comunhão de bens, menciona-se:





Fulana de Tal e seu marido Beltrano.

Essa diferença de redação aparentemente pequena é muito importante, pois define o patrimônio do casal. Na primeira hipótese, deixa-se bem claro que o imóvel foi adquirido e pertence unicamente à mulher. Na segunda, mostra-se que embora o imóvel tenha sido adquirido só por ela, comunicou-se pelo casamento, passando a pertencer ao casal.

Portanto, repita-se, embora a Lei 6.015/73 não o determine, deve-se consignar sempre, tanto ao se abrir a matrícula como nos registros subseqüentes, o regime de bens adotado pelo casal. Não basta, porém, que do título a ser registrado conste qual o regime de bens. É preciso que informe a data da celebração do casamento para que o Cartório, além de fazer consignar esse dado no registro que vier a proceder, possa concluir pela necessidade ou não de eventual registro de pacto antenupcial.

Assim, entre os requisitos de qualificação do proprietário exigidos pela Lei 6.015/73, quando ele for casado, deve-se colocar o nome do cônjuge devidamente qualificado e o regime de bens no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei 6.515/77.

Devemos lembrar que a convenção antenupcial é obrigatória quando o regime escolhido pelos nubentes for diverso do legal. Se o casamento foi celebrado anteriormente à chamada Lei do Divórcio (Lei 6.515/77), quando o regime de bens era o da comu-

nhão universal, impõe-se o pacto se o regime adotado foi o da comunhão parcial ou da separação total de bens. Se o casamento ocorreu na vigência da mencionada lei, que adotou o regime da comunhão parcial de bens como legal, a obrigatoriedade do pacto se dá quando o regime escolhido for o da comunhão universal ou o da separação total de bens.

Ainda com relação ao proprietário do imóvel, quero ressaltar que é de rigor a observância do princípio da continuidade, seja na abertura da matrícula, seja no registro que vai ser praticado.

Deve-se tomar extremo cuidado na atualização do estado civil do proprietário, pois, muitas vezes não é suficiente sua simples alteração. Vamos imaginar algumas situações, lembrando que é conveniente que as averbações de atualização sejam sempre feitas na margem da transcrição, ou seja, no registro anterior, e que a matrícula seja aberta com os dados atualizados.

Por exemplo: proprietário que adquire o imóvel quando solteiro e no título acha-se qualificado como separado judicialmente ou divorciado, o que se deve fazer? Proprietário que ao adquirir o imóvel é separado judicialmente e no título apresentado para registro declara-se divorciado ou casado, o que se deve fazer? Proprietário que adquire separado e comparece transmitindo viúvo, o que se deve fazer? Bom, nestes casos é só atualizar o estado civil, não há mais nada a fazer.

Outro exemplo: quando da transcrição anterior constam diversos proprietários e cada um tem uma determinada fração ideal. Ao se abrir a matrícula deve constar, no tópico *proprietário*, cada um com a fração ideal que lhe pertence.

Proprietário pessoa jurídica

Também há cuidados que devem ser observados com relação ao proprietário quando se trata de pessoa jurídica.

Quando se recebe um título em que o transmitente é pessoa jurídica deve-se prestar muita atenção na sua denominação e no número de inscrição no CNPJ. A empresa pode ter simplesmente mudado a sua razão social. A empresa de ônibus Santa Luzia Ltda., por exemplo, aparece vendendo como Viação Santa Luzia Ltda. É uma simples alteração de razão social que se faz com o mesmo CNPJ e à vista de uma certidão da Junta Comercial (se for uma sociedade comercial), ou de uma certidão do cartório de registro civil de pessoas jurídicas.

Às vezes, porém, há uma alteração do tipo societário. Utilizando o mesmo exemplo, a viação de ônibus, que era Ltda., passou a ser uma S/A. Se o CNPJ for o mesmo é a mesma empresa. Trata-se apenas de uma averbação de alteração do tipo societário que também é feita à vista dos comprovantes que forem apresentados, independentemente de ser uma empresa civil ou comercial.

Outro caso é o da empresa que aparece com outro nome e até com





outro CNPJ, declarando que houve incorporação, cisão ou fusão com outras empresas. Aí já será necessário fazer uma averbação, ou registro, dessa incorporação. Em São Paulo, a Corregedoria-Geral da Justiça e o Conselho Superior da Magistratura entendem que no caso de incorporação, fusão ou cisão de empresas o ato a ser procedido é de averbação, porque não constitui um ato translativo de imóvel, mas uma mera sucessão de direitos. Dependendo do Estado, portanto, o caso seria de registro ou averbação, sempre à vista dos comprovantes que devem acompanhar o pedido, porque, embora não haja transmissão, o imóvel passa de uma empresa para outra.

Abertura da matrícula: requisitos com relação ao imóvel:

1. Atualização das confrontações

Vamos partir da premissa de que o imóvel confronta com outros imóveis e não com pessoas. Assim, sempre que possível, ao caracterizá-lo, deve-se mencionar "confrontando com o prédio número tal" ou "com o lote tal", não havendo necessidade de acrescentar os nomes dos proprietários dos prédios limitrofes. É recomendável que se abra a matrícula do imóvel com as confrontações atualizadas.

Todos os Cartórios possuem transcrições feitas no antigo Livro 3, das quais constam confrontações imprecisas e vagas, como as clássicas "com quem de direito" ou "com su-

cessores de Fulano".

Se no título apresentado para registro constar como confrontante "prédio número tal, de Beltrano, anteriormente de quem de direito", o procedimento correto será a averbação da atualização na margem da transcrição anterior, sendo a matrícula aberta com as novas confrontações.

A veracidade dessa declaração precisa ou não ser comprovada? Em São Paulo, a Prefeitura Municipal enviou aos cartórios cópias de plantas dos setores e quadras fiscais, sendo fácil o cotejo da declaração feita no título com a planta arquivada. Muitas vezes o interessado apresenta certidão de dados cadastrais, expedida pela Prefeitura, na qual constam os confrontantes do imó-

gistrador fica subordinado à orientação de sua Corregedoria-Permanente. Essa averbação poderá ser feita, também, a requerimento do proprietário, e até mesmo em matrícula já aberta. Basta que constem do requerimento as confrontações anteriores e as atuais, para que sejam preservados os princípios da especialidade (2) e da continuidade.

2. Escritura que se refere a um prédio nº tal, antigo nº tal, ou à Rua y, atual denominação da Rua x.

As alterações devem ser averbadas na transcrição anterior e a matrícula do imóvel deve ser aberta com endereço atual. A alteração do número é facilmente comprovada por certidão expedida pela Prefeitura, ou até pela



vel. Creio, todavia, que mesmo sem qualquer comprovação a declaração do proprietário é suficiente para que se averbe a atualização das confrontações. Mas é evidente que cada re-

exibição de dois lançamentos de IPTU, um com a numeração antiga e outro com a atual, desde que tenham o mesmo número de contribuinte. A mudança de nome do logradouro





também pode ser comprovada dessa forma, ou a averbação será feita à vista do Decreto Municipal que alterou o nome da rua, dependendo da orientação de cada Corregedoria-Permanente.

Convém lembrar que a Lei 6.015/73, em seu art. 167, II, 13, determina que as averbações de nomes dos logradouros, decretados pelo poder público, sejam feitas *ex officio*, ou seja, independentemente de requerimento da parte interessada.

3. Reforma ou demolição do prédio e nova construção

A averbação de reforma ou demolição, seguida de nova construção, depende da aprovação municipal e da apresentação da CND (Certidão Negativa de Débitos) do INSS referente à obra. Todavia, muitas vezes, a nova construção toma o mesmo número do prédio antigo. Se o título somente mencionar os dois números (o anterior e o atual) e silenciar a respeito de qualquer alteração nas benfeitorias, o Cartório não tem como saber se o imóvel – no período entre o registro aquisitivo e o título apresentado para registro – teve apenas seu número alterado ou se sofreu alguma reforma. Atualmente, em São Paulo, essa constatação é fácil, pois é obrigatório consignar-se, nas averbações de construção, qual a área construída. Qualquer aumento de área é acusado pelos dados que constam na notificação-recibo do IPTU referente ao imóvel. Mas, de qualquer forma, basta exigir a apresentação de um IPTU antigo e o do

exercício corrente para o cotejo da área construída. Havendo diferença entre elas, o interessado deverá esclarecer e, se for o caso, requerer relatando o ocorrido e juntando os comprovantes para que o Registro de Imóveis possa proceder às necessárias averbações.

Reitero que, tendo sido essas alterações efetuadas pelo proprietário do imóvel é sempre conveniente averbá-las na margem do registro anterior (portanto, na margem da transcrição), abrindo-se a matrícula com os dados atualizados para, então, se proceder ao registro pretendido.

4. Venda de parte ideal transcrita no antigo Livro 3

Todos os Cartórios devem ter inúmeras transcrições de parte ideal de imóvel, coisa perfeitamente cabível no sistema registrário anterior. Na alienação procedia-se a uma outra transcrição dessa parte ideal. O princípio da unitariedade da matrícula, decorrente da nova sistemática, tornou impossível a abertura de matrícula de parte ideal de imóvel. Para sua alienação é preciso, previamente, recompor a titularidade do imóvel, ou seja, abrir-se a matrícula do *imóvel todo*, em nome de *todos os proprietários*. Isso requer paciente trabalho de pesquisa e elaboração, do qual, porém, os registradores não podem se esquivar sob pena de desatenderem ao espírito da lei.

5. Venda de remanescente de imóvel transcrito

Outra dificuldade é quando aparece uma escritura de venda de re-

manescente de uma área maior. Antigamente tínhamos aquelas descrições imprecisas nos livrões, aquelas glebas grandes escritas de qualquer jeito, transmissões com descrições deficientes e redações muito precárias, então é quase impossível abrir matrícula desse remanescente.

Também é muito comum que o Cartório tenha transcrições das quais diversas parcelas já foram alienadas, surgindo agora, para registro, um título descrevendo o remanescente da área. É preciso muita cautela na abertura da matrícula desse remanescente.

Quando o formato da área original for regular e também o dos terrenos já transmitidos (o que raramente ocorre), não há dificuldade. Com um simples croqui é possível apurar-se a área que sobra. Uma vez que a descrição que consta do título corresponde ao que foi apurado, nada impede a abertura da matrícula desse remanescente.

Tratando-se de terrenos irregulares, porém, o mesmo não acontece. Com muita frequência, antes do advento da Lei 6.015/73, registravam-se alienações de partes certas de uma área maior, verificando-se apenas a *disponibilidade quantitativa*, mas não a *qualitativa*. Isto é, fazia-se somente um cálculo aritmético de soma das áreas alienadas e subtração da área maior, sem preocupação com as medidas perimetrais. Em outras palavras, não se cuidava de saber se as figuras geométricas dessas alienações cabiam na gleba maior.

Por isso, há que se concordar com uma premonitória observação feita pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, en-





tão Juiz Corregedor-Permanente de São Paulo, logo após a entrada em vigor da Lei 6.015/73. Dizia ele que com a inovação da matrícula iriam aflorar todos os erros praticados nos anos anteriores pelos Cartórios. E foi o que aconteceu e ainda está acontecendo.

Qual o Registro que não possui inúmeras alienações transcritas, tendo como origem uma área cuja descrição é falha e deficiente? Normalmente, quando surge para registro um título referente a parte dessa área, ou ao seu remanescente, o registrador não tem como verificar a exatidão do que foi descrito. A solução para o interessado, embora onerosa e demorada, é recorrer à via judicial por meio de ação própria de retificação de área e/ou apuração de remanescente.

Seqüência numérica de atos

Outro ponto curioso é a seqüência numérica dos atos. O art. 232 determina que cada registro seja precedido pela letra "R" e cada averbação pelas letras "Av", seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula.

Nos exatos termos da lei os atos seriam assim numerados: R. 1/4.672, Av. 2/4.672, Av. 3/4.672, R.4/4.672 etc.

Penso que o legislador, dispondo dessa forma, esqueceu-se da possibilidade do uso de fichas, (que acabou sendo adotado pela quase totalidade dos

Cartórios), levando em conta apenas a escrituração em livros encadernados que, supomos, raramente é utilizada.

Somente nessa última hipótese se justifica a numeração na forma indicada pela lei, pois, se usados esses livros, quando esgotado o espaço da folha terá que ser feito o transporte para outra página, com remis-



sões recíprocas. Unicamente nesse caso tal forma de numeração daria maior segurança e facilidade na leitura da escrituração.

Mas no sistema de fichas, em que uma vez esgotada a primeira serão escrituradas tantas quantas forem necessárias, e arquivadas em ordem seqüencial juntamente com a primeira, parece-me absolutamente inútil repetir-se o número da matrícula em cada lançamento, uma vez que esse número já figura no topo de cada uma das fichas. Basta, portanto, que os atos sejam numerados seqüencialmente: R. 1, R.2, Av. 3, R. 4, Av. 5 e assim por diante.

Forma de lançamento dos atos

A forma de se lançarem os atos também foi alterada pela Lei 6.015/73. Antes os livros tinham colunas e lançávamos os atos por tópicos.

A lei determinou que os registros sejam feitos em ordem seqüencial e na forma narrativa. Não há necessidade de colocar no registro, "adquirente Fulano de Tal", "Transmitente Fulano de Tal", "forma do título". Acho que isso nada mais é que transportar as colunas que eram feitas para forma horizontal.

O registro deve ser de forma narrativa, temos de acompanhar o espírito da lei que foi simplificar, dinamizar e modernizar as formas de registros. Há um ponto que eu gostaria de enfatizar: o caso específico da hipoteca.

O fato da Lei 6.015/73 ter criado a matrícula e de se passar a fazer o registro em ordem seqüencial dispensa a menção ao grau da hipoteca.

Atualmente, todos os atos que dizem respeito ao imóvel estão lançados na sua matrícula. Por isso, acho que não só é dispensável como errado mencionar o grau da hipoteca na matrícula.

Se for mencionado o grau da hipoteca e o imóvel estiver gravado de quatro hipotecas, por exemplo, na hora que se cancelar uma delas o grau das demais ficará alterado, causando enorme confusão na matrícula. O





que determina o grau da hipoteca é a data do seu registro, portanto acho que não se pode ceder a essa exigência do credor.

Cancelamento e encerramento de matrícula

Sobre cancelamento e encerramento de matrícula é interessante observar que, ao se referir à fusão de imóveis, a Lei 6.015/73 utilizou duas terminologias diferentes: *cancelamento* e, depois, *encerramento* das matrículas primitivas.

Esses termos significam coisas diferentes. Cancelar uma matrícula é declarar que ela é nula, encerrar é apenas rematá-la.

A matrícula só é cancelada por decisão judicial em casos de abertura irregular por qualquer motivo. A matrícula cancelada é como se não existisse.

Já a matrícula encerrada vai servir para se fornecer certidão dela nos casos de filiação.

Não se pode usar o mesmo termo em situações diferentes. *Cancelar* matrícula é uma coisa e *encerrar* é outra.

Existe também a possibilidade de bloqueio da matrícula que, às vezes, pode ser procedido de ofício pelo registrador. É o caso, por exemplo, da abertura de matrícula no Cartório errado. Em São Paulo, o registrador pode bloquear a matrícula, que depois será aberta no cartório competente, devendo comunicar o bloqueio à Corregedoria. Às vezes o bloqueio é determinado judicialmente.

Certidão de matrícula com negativa de ônus.

Se os registradores e seus funcionários tiveram de passar por um pe-

ríodo de adaptação às modificações implantadas pela Lei 6.015/73, o mesmo aconteceu com o público usuário dos serviços.

Um dos aspectos mais interessantes dessa mudança foi a expedição de certidões de matrículas por cópia reprográfica. Era esperada a desconfiança e a estranheza com que foram recebidas as primeiras certidões. Mas a maioria dos usuários logo se habituou a elas, até porque percebeu que era muito fácil sua leitura e rápida

imóvel objeto da certidão.

Pela leitura dos artigos 176, § 1º, I; 227, 230, 232 e 246 da Lei 6.015/73 verifica-se que, uma vez matriculado um imóvel, todos os atos registrais a ele relativos (registros e averbações) são obrigatoriamente procedidos na respectiva matrícula.

Conforme os dois primeiros dispositivos citados, cada imóvel terá matrícula própria, aberta necessariamente por ocasião do primeiro registro. Manda o art. 230 que, em



a visualização da situação jurídica do imóvel.

Ainda assim, muitas vezes os Cartórios recebem solicitação, em geral feita por funcionários de imobiliárias ou agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação, para que conste expressamente da certidão de matrícula a negativa de alienação e ônus. Às vezes, o pedido é para que conste até a declaração da inexistência de qualquer outro ato de registro ou averbação, além do que consta na matrícula referente ao

caso de ônus gravando o imóvel, essa circunstância seja averbada na matrícula, logo após sua abertura, esclarecendo o art. 232 que os registros e as averbações se farão em sequência, precedidos das letras "R", ou "Av", conforme o caso. Finalmente, o art. 246 dispõe que, além das hipóteses enumeradas no art. 167, II (averbações, entre as quais as de cancelamento de ônus e direitos reais), serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras circunstâncias alteradoras do registro.





Portanto, não há possibilidade alguma de existir ônus sobre o imóvel matriculado, ou qualquer averbação que a ele diga respeito que não conste da respectiva matrícula.

Pelas mesmas razões não há porque negar alienação. Pela leitura da matrícula conclui-se obviamente que o imóvel é de propriedade da última pessoa que nela figura como adquirente, a qualquer título.

Ainda que essa conclusão não decorresse logicamente dos textos legais, observo que o art. 21 determina que “sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal”.

Assim sendo, a reprodução da matrícula do imóvel devidamente certificada não exige negativa de alienação e ônus. A razão é que, caso houvesse alienação ou ônus, sua consignação seria obrigatória na própria matrícula.

Não só é desnecessário, como incorreto, o fornecimento de certidão que negue o inexistente. A modernização da sistemática registral exige mentalidade renovada dos registradores e do público usuário.

Extravio e reconstituição da matrícula

O extravio foi uma coisa que causou muita apreensão inicial com a utilização da matrícula, que parecia comprometer aquela aparente segurança dada pelos livros.

Na verdade, livros também sumiam, livros também eram perdidos nas enches, folhas de livros eram arranca-

das, quer dizer, segurança absoluta não existia.

A matrícula parecia ser uma coisa muito mais frágil e a grande pergunta era: “o que fazer se sumir uma matrícula?” Primeiro, começamos a trabalhar com cópias das matrículas, que eram refeitas cada vez que a matrícula sofria uma alteração. A idéia da cópia continua e é boa, porque se manuseia a cópia ao invés de se manusear o original da matrícula, que fica mais preservada.

A segunda pergunta foi: “e se sumir a cópia?”

Posso dizer como essa questão foi solucionada no 10º Registro de Imóveis de São Paulo. Passamos a microfilmar as matrículas novas e aquelas matrículas que sofriam alteração. Para isso era preciso que se microfilmasse todas as matrículas que já tinham sido abertas. É claro que não adiantava apenas microfilmar se não soubéssemos a data em que aquela matrícula tinha sido alterada. Tivemos que criar um livro numerado de 1 ao infinito, re-

servando o espaço ao lado para as datas das alterações.

Por exemplo: M 5.690 – 15/3/79; M. 5.695 – 4/12/99.

Não tendo sido colocada data alguma ao lado do número, isso significa que prevalece, para aquela matrícula, o dia 25 de fevereiro de 1978, quando todas foram microfilmadas. As outras anotações indicam que a reconstituição de cada uma dessas matrículas, até sua última alteração, poderá ser conseguida a partir dos microfimes dos dias 15/3/79, 6/9/01 e 4/12/99 respectivamente.

Hoje, no 10º Registro de Imóveis da capital de São Paulo, os livros foram substituídos pelo computador. Existe um banco de dados com os números de todas as matrículas onde são anotadas as datas das alterações. E a microfilmagem das matrículas foi substituída pela sua reprodução digitalizada por meio de um *scanner*. A informatização, todavia, é tão dinâmica que qualquer método hoje adotado pode tornar-se obsoleto amanhã... ■

NOTAS

(1) Tese exposta nos acórdãos proferidos nas apelações cíveis 3.404-4 e 6.069-0, ambas publicadas pela coletânea *Cadernos do IRIB – Prática Registral*, volume 1, Gandolfo, Maria Helena Leonel, *Matrícula: uma abordagem prática*.

(2) O princípio da especialidade significa que tanto o imóvel como os contratantes devem estar perfeitamente determinados, identificados e particularizados, para que o registro reflita com exatidão o fato jurídico que o originou.





O Estatuto da Cidade: aspectos registrários.



Dr. João Pedro Lamana Paiva

Registrador em Sapucaia do Sul - RS
Vice-Presidente do IRIB no RS

O Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, regulamentou os arts. 182 e 183 da Constituição Federal.

Em vigor desde o dia 9 de outubro de 2001, o Estatuto da Cidade propõe a ordenação do planejamento para o desenvolvimento das cidades.

A finalidade primeira do Estatuto da Cidade é uma melhor execução da política urbana. Essa nova legislação representa um grande avanço para o direito urbanístico, estabelecendo normas que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. É a propriedade privada atendendo a sua função social, restringindo-se ou limitando-se em função de finalidades públicas. Novas diretrizes são buscadas com vista à cooperação entre os governos, à iniciativa privada e demais setores da socie-

dade, para a formulação e execução dos projetos de desenvolvimento urbano.

Percebe-se, também, a busca de ordenação e controle do uso do solo urbano, de forma a evitar o parcelamento, a edificação e o uso excessivo ou inadequado da infra-estrutura urbana. Também se procura combater a especulação, que resulte na subutilização dos imóveis urbanos.

Outra novidade adotada pelo Estatuto da Cidade foi a simplificação da legislação para parcelamento, uso e ocupação do solo, com o objetivo de permitir redução de custos e, portanto, aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais à maior parte da população. Curiosamente, está prevista a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização.





O Estatuto da Cidade apresenta institutos políticos e jurídicos capazes de afetar definitivamente a organização das cidades: desapropriação; servidão administrativa; limitações administrativas; tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano; instituição de unidades de conservação; instituição de zonas especiais de interesse social; concessão de direito real de uso; concessão de uso especial para fins de moradia (vetada e adotada pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001); parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; usucapião especial de imóvel coletivo; direito de superfície; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; transferência do direito de construir; consórcio imobiliário; operações urbanas consorciadas; regularização fundiária e assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

Institutos novos

O Estatuto da Cidade apresenta institutos que observam o princípio constitucional segundo o qual a propriedade deve atender à sua função social, gerando relações de direito real e obrigacional entre as partes envolvidas. Mesmo não tendo sido inseridos expressamente na Lei dos Registros Públicos, tais institutos repercutem na sistemática registral, devendo ser recepcionados no fôlio real.

Os institutos criados são os seguintes: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo; direito de superfície; direito de

preempção; outorga onerosa do direito de construir; transferência do direito de construir; operações urbanas consorciadas; e o consórcio imobiliário.

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

O artigo 5º do Estatuto da Cidade dispõe sobre o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, estabelecendo:

“Art. 5º. Lei municipal específica para área incluída no Plano Diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação...”.

§ 2º. O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.”

Esse instituto pretende coibir o mau uso da propriedade urbana, ou seja, a especulação imobiliária, fazendo com que o proprietário de um imóvel, não edificado, subutilizado ou não utilizado promova sua utilização de acordo com os princípios constitucionais que norteiam o direito de propriedade, previstos nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e no artigo 2º do Estatuto da Cidade.

A notificação de que trata o § 2º do artigo 5º e o artigo 57 do Estatuto será executada por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal ou por edital e é uma novidade inserida na Lei 6.015/73, eis

que será averbada na matrícula do imóvel sob o qual recai a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

A imposição estabelecida pela Lei segue o imóvel, isto é, trata-se de uma obrigação *propter rem*. Uma vez notificado o proprietário, na eventualidade de alienação do imóvel, o encargo será transferido ao novo adquirente, no prazo estabelecido no Estatuto (art. 6º).

Para a efetivação desta criação, mister a existência de Lei Municipal delimitando a área sobre a qual a Municipalidade poderá impor a referida obrigação.

IPTU progressivo no tempo

Havendo o descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente, em cinco anos consecutivos, o art. 7º da Lei 10.257/2001 estabelece o IPTU progressivo no tempo.

O Poder Público vai estabelecer um imposto progressivo sobre o imóvel mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos. E se o proprietário do imóvel não cumpriu o que foi estabelecido, entrou no IPTU progressivo no tempo e descumpriu todos os prazos, então o art. 8º determina que “o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública”. Ou seja, o proprietário está quase perdendo o imóvel.

Usucapião especial de imóvel urbano

O art. 9º da Lei 10.257/01 repete o





Esq./dir.: Drs. Gilberto Valente da Silva, João Pedro Lamana Paiva e Sérgio Jacomino.

que dispõe o artigo 183 da CF:

“Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”.

Portanto, essa usucapião especial de imóvel urbano é para moradia e o rito é sumário. Até 250 metros quadrados temos uma usucapião especial de imóvel urbano, que será registrada por meio de um mandado de registro, fundado numa sentença declaratória, em que foi reconhecido o domínio sobre o imóvel objeto da matrícula. Esta é uma ação de usucapião simples para atribuir imóvel definitivo, desde que atendido o princípio da especialidade, com descrição do imóvel, características etc.

Já o artigo 10 do Estatuto introduziu a possibilidade de ser proposta a ação de usucapião coletiva, estabelecendo:

“As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural”.

Também, os parágrafos do artigo 10 introduziram inovações a respeito da usucapião, uma vez que se originará, após a declaração do juiz, um condomínio especial, indivisível, não admitindo sua extinção, excepcionando as regras do condomínio comum previstas no Código Civil.

O título apto para registro no Cartório Imobiliário será o Mandado de Registro de Usucapião, fundado numa sentença declaratória.

Direito de superfície

O direito de superfície é o mais novo direito de crédito real do ordenamento jurídico nacional. É vá-

lido somente para imóveis urbanos, tem pagamento de ITBI e deve apresentar todas as negativas exigidas por lei. Abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística. A sua constituição se dará por escritura pública registrada no cartório de Registro de Imóveis.

O *caput* do artigo 21 do *Estatuto* estabelece o seguinte:

“O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis”.

Trata-se da flexibilização da utilização dos imóveis urbanos, quando é possibilitada a dissociação do direito de propriedade do terreno do direito sobre a edificação.

Depreende-se que a constituição deste instituto ocorrerá através do registro na matrícula do imóvel, conforme estabelece o artigo 56 do Estatuto.

Quando ocorrer a extinção do direito de superfície, que poderá ser através do advento do termo ou pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário, deverá ser procedida a competente averbação na matrícula do imóvel (artigos 24, § 2º e 57 do Estatuto da Cidade).

O registro do direito de superfície será feito na própria matrícula do imóvel, sendo desnecessária a abertura de matrícula autônoma para sua constituição, exceto nos casos de





incorporação ou individualização imobiliária.

À primeira vista, o direito de superfície assemelha-se ao instituto da locação. Mas em certos aspectos dele se distancia, apresentando as seguintes características: a) o direito de superfície poderá ser constituído a título gratuito ou oneroso; b) poderá ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato; c) transmite-se aos herdeiros do superficiário; d) gera direito de preferência ao superficiário e ao proprietário, em caso de alienação do terreno ou do direito de superfície, para a consolidação da propriedade; e) extinto o direito de superfície, o proprietário não indenizará as benfeitorias e acessões introduzidas no imóvel, exceto quando houver previsão contratual que estipule o contrário.

Direito de preempção

O direito de preempção previsto no Estatuto da Cidade consiste na preferência conferida ao Poder Público Municipal para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

“Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares”.

§ 1º. Lei municipal, baseada no Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo

inicial de vigência.”.

O Poder Público Municipal pode exercer o direito de preferência em relação aos seguintes itens estabelecidos pela lei: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

O direito de preempção será fixado por um prazo determinado, nos termos do § 1º, do artigo 25, da Lei 10.257/01.

O proprietário interessado em alienar imóvel situado em área em que incida o direito de preempção deverá notificar o Município para que, no prazo de trinta dias, demonstre seu interesse em comprá-lo. A notificação será acompanhada de proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel (art. 27 do Estatuto). Decorrido o prazo sem manifestação, fica o proprietário autorizado a alienar a terceiros, nas condições da proposta apresentada.

Quanto à recepção do direito de preempção pelo direito registral, apesar de não prevista pelo legislador, pensamos ser conveniente a averbação nas matrículas dos imóveis situados nas áreas estabelecidas de

interesse municipal, fundada nos princípios da publicidade e da concentração.

Outorga onerosa do direito de construir

Outra novidade trazida pelo Estatuto da Cidade é a outorga onerosa do direito de construir, introduzindo a faculdade do Poder Público municipal permitir que um particular execute obra de construção acima dos coeficientes de aproveitamento estabelecidos pela Municipalidade, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

O art. 28 do Estatuto dispõe:

“O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário”.

Consórcio imobiliário

Outra hipótese estabelecida pela Lei 10.257/2001, no art. 46, é o consórcio imobiliário, uma forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, como se fosse uma permuta por área construída.

Ocorrerá nos casos em que o proprietário, notificado para parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente seu imóvel, não possuir condições e recursos para cumprir a obrigação.





Então, oferecerá seu imóvel ao Poder Público Municipal para a implementação de uma obra e receberá o correspondente ao valor do imóvel, através de quotas no empreendimento realizado.

Assemelha-se ao que costuma ocorrer entre particulares, na permuta por área construída ou na compra e venda com reserva de frações ideais. Ato tipicamente registral, o consórcio imobiliário tem acesso ao Alburno Imobiliário.

Concessão de uso especial para fins de moradia (vetada).

O Poder Executivo Federal reconhecendo a importância e validade do instituto, publicou a Medida Provisória nº 2.220, de 4/9/2001, consagrando, definitivamente, a Concessão de Uso Especial para "aquele que, até 30 de Junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural".

A constituição desse instituto ocorrerá com o registro do título competente (§ 4º do art. 6º), por termo administrativo ou por sentença declaratória (art. 6º), ou ainda, por contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público, conforme prevê o art. 15 da MP.

A extinção desse direito ocorrerá quando o concessionário der ao imó-

vel destinação diversa da moradia para si ou sua família, ou quando o imóvel for lembrado, fazendo-se a devida averbação no Registro de Imóveis da situação do imóvel, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Particularidades da concessão de uso especial para fins de moradia: a) poderá ser conferida coletivamente; b) o direito à concessão é transferido por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

Plano diretor

Como instrumento básico da política urbana municipal, o plano diretor é a menina dos olhos do Estatuto da Cidade. Com ele deverá ser alcançado o objetivo maior da Lei 10.257/2001 de fazer com que a propriedade cumpra sua função social.

Grande protagonista para o sucesso do Estatuto da Cidade, o plano diretor é obrigatório para cidades com população superior a vinte mil habitantes, sendo reconhecido como eficaz instrumento dos municípios no planejamento da cidade.

O plano diretor deverá ser instituído por lei municipal. Suas características estão no art. 50 da Lei 10.257/2001: "Os municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham um plano diretor aprovado na data da entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo no prazo de cinco anos".

As normas integrantes do Plano Diretor deverão estabelecer orientações sobre: parcelamento do solo, seu uso, ocupação, revitalização e preservação; incentivo à indústria e ao comércio, visando à implantação de ser-

viços e ao aumento da oferta de empregos; instalações de equipamentos urbanos no âmbito da saúde, educação, esporte e lazer. Em síntese, deverá prever tudo que diga respeito ao desejável desenvolvimento da cidade como um todo.

Alterações na lei 6.015/73

As inovações contidas no Estatuto da Cidade consagram institutos que afetam diretamente o Direito Registral/Notarial, principalmente no que diz respeito ao direito de superfície e concessão de uso especial para fins de moradia.

Os artigos 56 e 57 da Lei 10.257/2001, bem como o artigo 15 da Medida Provisória 2.220/01 alteraram o art. 167, incisos I e II, da Lei 6.015/73, que passou a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167...

I – o registro:

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;

38) (Vetado)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.

II – a averbação:

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

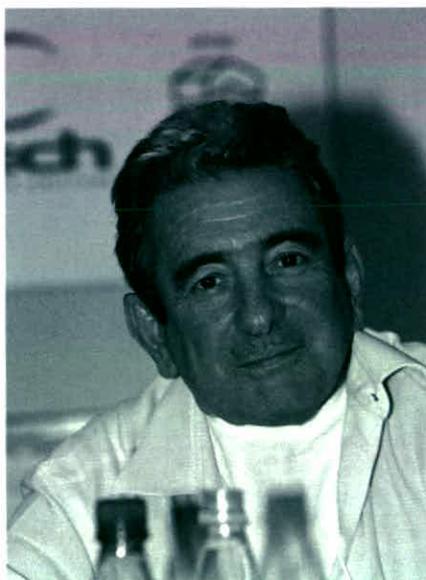
19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano." ■





Usucapião coletiva e gratuidade



Dr. Gilberto Valente da Silva

Assessor Jurídico do IRIB

A ação de usucapião coletiva e o Registro de Imóveis

Quando conversei com o João Pedro Lamana Paiva a respeito da divisão do tema a ser apresentado por nós em Natal, acordamos que eu trataria exclusivamente dos aspectos registrários.

Mas é difícil deixar de abordar algumas questões, embora aparentemente digam respeito ao rito processual como, por exemplo, a necessidade de se fazer a prova, com a inicial, da inexistência de qualquer outro imóvel urbano de propriedade de um dos usucapientes.

Quando a Comarca tem apenas um ou dois Registros de Imóveis, essa prova se produz facilmente, remetendo-se o processo para a informação dos dois Oficiais, ou os usucapientes juntam as certidões negativas de propriedade.

Mas nas grandes cidades, que possuem vários Registros, qual a solução mais adequada?

Dirão os que querem proteger os usucapientes que se deve presumir que eles não têm outro imóvel registrado em seu nome, cabendo a quem contestar essa condição fazer a prova em sentido contrário. Deve-se presumir, portanto, que ao propor a usucapião coletiva, todos são pessoas não vinculadas a domínio de qualquer imóvel na Comarca, o que facilita o procedimento e elimina a burocracia.

Se atentarmos para a finalidade da criação desse novo instituto não se poderá deixar de considerar válida essa interpretação. Mas não serão os advogados nem os registradores que deverão decidir a respeito, senão, o Poder Judiciário. Poderemos ter orientações e decisões conflitantes até que num futuro não muito próximo a juris-





prudência se consolide.

Quando propomos uma ação, devemos identificar o A. relatando sua profissão, estado civil, assim como os números de sua identificação: cédula de identidade e Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

Não se tratando de ação real ou pessoal reipersecutória, não há necessidade de que o outro cônjuge integre o processo, o que dispensa até mesmo referência ao seu nome.

Mas, nas ações de usucapião, o promovente casado deve estar acompanhado do seu cônjuge, ambos devidamente qualificados e, mais ainda, indicando o regime de bens do casamento e a data em que este se realizou, antes ou depois da Lei

sitando em julgado a sentença, deverá ser expedido mandado ao Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro da sentença.

Aqui surgem duas alternativas: a) se o imóvel usucapido está perfeitamente descrito e caracterizado, já matriculado, deve o mandado ser registrado nessa matrícula, para não se ferir o princípio da unitariedade com a duplicidade de matrículas; b) se o imóvel usucapido não está descrito em perfeita harmonia e coincidência com o que constar de transcrição ou matrícula, deve ser aberta matrícula especial para o registro da sentença.

Há posições diversas quanto ao segundo caso. Entendem alguns que se deva sempre abrir matrícula do imóvel usucapido e registrar a sentença, nada se fazendo na matrícula pré-existente (segunda hipótese), ou porque de área maior do que a usucapida, ou porque de área descrita de forma diversa, sustentando-se que a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade.

Tenho sustentado que se o Oficial dispõe de elementos para localizar o imóvel usucapido dentro de área maior, ou que ele atinja determinada matrícula e outro registro não possível de ser apurado, nem por isso se deve deixar de proceder à averbação na matrícula da área maior, apontando que parte do imóvel matriculado, com a área de y metros quadrados, foi usucapida, conforme sentença nesta data registrada na matrícula nº tal, que é aquela onde se registrou a sentença.

Outros sustentam que não deve o Oficial fazer qualquer referência ou averbação apontan-

do o desmembramento da área usucapida ou de parte da área usucapida, invocando que se trata de aquisição originária.

Não discuto que se trata de aquisição originária, que se identifica sempre que inexistente relação entre o novo e o antigo titular do domínio, relação negocial, contrato que os vincule.

Mas parece-me que a boa técnica registrária de um Oficial cauteloso impõe que ele faça a averbação de que se cuida aqui, evitando-se que na expedição de uma certidão a respeito da área, que foi total ou parcialmente usucapida, se negue alienação ou ônus, permitindo que a mesma seja livremente negociada, ainda que o eventual adquirente não possa vir a exercer a posse do que adquirir.

O purismo da interpretação referida me parece totalmente inconveniente e, como não há lei nesse sentido, sugiro a desobediência ao que foi consignado nos termos correspondentes, até porque carentes da necessária divulgação.

É muito grande o risco de ser chamado à responsabilidade porque ao expedir certidão de transcrição ou matrícula de imóvel total ou parcialmente usucapido se interpretou que a usucapião, comum ou coletiva, forma originária de aquisição da propriedade, não deve gerar qualquer averbação na transcrição ou matrícula. Se acionado, o Oficial não poderá se defender invocando que seguiu a orientação de uma correição realizada em tal registro do mesmo ou de outro Estado.

Uma questão que não diz respei-



6.515/77, para que, deferido o pedido, ao ser aberta a matrícula para registro da sentença que julgou procedente a ação, a chamada especialidade subjetiva seja satisfeita, em harmonia com o que preceitua a Lei de Registros Públicos, em seu artigo, 176, III "a".

Julgada procedente a ação, e tran-





to aos aspectos registrários, mas é questão dos emolumentos devidos pelo registro da sentença de procedência da ação de usucapião coletivo. O Estatuto da Cidade estabelece que em tais ações, os promoventes terão o benefício da gratuidade da Justiça, que se estenderá ao Registro de Imóveis.

A Lei 10.257, de 10 de julho de 2.001, entretanto, é posterior à Lei nº. 10.169 de dezembro de 2.000 que, regulamentando o art. 236, § 2º, da Constituição Federal, fez cessar toda a competência da União para legislar sobre emolumentos.

Enquanto não regulamentado o art. 236, § 2º, da Constituição Federal, pôde a União, diante da omissão até então criada, legislar sobre emolumentos, concedendo benefícios, reduções e gratuidades. Mas, a partir do estabelecimento das regras gerais, conforme preceituava a Carta Magna, só os Estados Membros podem legislar a respeito.

Permito-me transcrever parte do brilhante voto do Ministro Ilmar Galvão, proferido na ADIN. 1.667-9, promovida pela Anoreg-BR contra a Lei Federal que estabeleceu as reduções dos emolumentos para os registros dos contratos de financiamentos em que os recursos são originários do FGTS:

“No presente caso, o que fez o legislador federal ordinário? Por meio de medida provisória (convertida na Lei nº 10.150/00), antes da expedição de normas gerais reguladoras da fixação dos emolumentos das serventias privatizadas, estabeleceu

teto para os emolumentos relativos a certos atos cartorários, no caso, o registro e averbação de contratos de aquisição de imóveis residenciais. Ao fazê-lo, parece fora de dúvida que adentrou no campo da especificação, que a Constituição, na conformidade da conclusão acima exposta, reservou aos Estados e ao Distrito Federal, ofendendo, por esse modo, o § 2º do art. 236 da Constituição. Se assim não se pudesse concluir, o que restaria, no caso, seria uma antinomia aparente entre o disposto no parágrafo 2º, “a” e “b”, do art. 21 da Lei nº 8.692/1993, com a nova redação que lhe deu o art. 24 da Lei nº 10.150/2000, e a nova Lei nº 10.169/2000, que se resolveria pelo critério cronológico, segundo o qual a nova lei, como sustenta o Autor, teria revogado a anterior, no ponto indicado (*lex posterior derogat priori*), levando ao não-conhecimento da ação”.

Usucapião e o Registro de Imóveis

Acrescento o trabalho *Usucapião e o Registro de Imóveis*, apresentado no Encontro do IRIB em Goiânia, com a pretensão de sanar eventuais omissões aqui cometidas.

I- Explicação

Destina-se este trabalho, exclusivamente, a orientar os Oficiais de Cartórios de Registros de Imóveis.

Não tem pretensão de ser doutrinário, assim com não resultará de transcrições de textos dos mais doutos civilistas ou processualistas.

O que aqui se deixa marcado é fruto exclusivo da experiência haurida em

vários anos de assessoria prestada ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e a vários Oficiais.

Busca-se, com estas considerações, exclusivamente, alertar os Cartórios e, se possível, as partes e Magistrados, no sentido de que os reflexos das ações de usucapião, desde a sua propositura até o registro do mandado expedido, quando a ação é julgada procedente, sejam atentamente examinados.

II- Artigo 942, II, do Código de Processo Civil.

Para propor ação de usucapião, ordinária, extraordinária, constitucional, deve o A., na inicial, pedir a citação “pessoal daquele em cujo nome esteja transcrito o imóvel usucapiendo”.

Nasce, portanto, desse dispositivo a necessidade de o A. indicar, na inicial, o titular de domínio do imóvel usucapiendo e, em consequência, todos os Cartórios do Brasil têm sido solicitados, diariamente, a fornecer certidões a respeito.

Muitas vezes as partes sabem em nome de quem está registrado o imóvel usucapiendo. Outras vezes, sabem, mas omitem os elementos e, em grande número de casos, nem as partes, nem os advogados têm elementos a respeito.

No primeiro caso, o nome do titular do domínio é indicado e juntada certidão do registro imobiliário comprovando a assertiva.

Nos demais casos, entretanto, as partes necessitam obter certidão do registro imobiliário. Assim, é comum o advogado descrever o imóvel usucapiendo em petição dirigida ao





registrador, solicitando que este certifique, ao pé de pedido, o que constar a respeito da titularidade de domínio sobre o imóvel descrito.

A prática indicou sérios obstáculos a bom atendimento de tais pedidos. Esses obstáculos advieram dos dois lados, isto é, dos usuários e dos registradores.

Com efeito, os primeiros, muitas vezes sem elementos, se limitam a descrever o imóvel usucapiendo, sem fornecer melhores elementos de especialização, notadamente quando se trata de imóvel rural. Os segundos, conhecendo as dificuldades de localizar os proprietários pela conhecida falta de dados e pela sistemática de escrituração do livro Indicador Real, nem sempre se dedicaram às pesquisas como era esperado.

Enquanto Corregedor-Geral da Justiça em São Paulo, Pedro Rodovaldo Marcondes Chaves, que exerceu, posteriormente, o cargo de Ministro do Supremo Tribunal Federal, instado a apreciar a questão, elaborou despacho normativo orientando os Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis para que se houvessem com cautela no certificar a respeito dos quais se pretendia proporção de usucapião.

Esse despacho representava o óbvio, mas mal interpretado, levou à total inércia de muitos registradores, que, sem maiores pesquisas, se limitavam a invocá-lo para justificar a falta de dados para expedir as certidões solicitadas.

Mais recentemente, a 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos da Capital do Estado de São Paulo, através de Porta-

ria Conjunta, baixada pelos Magistrados que ali judicavam, procuraram resolver essa tormentosa questão.

Em anexo a este trabalho estão os textos da referida Portaria, que, espero, sirva de norma a outros Juízos, para diminuir os riscos de erros nos procedimentos de usucapião.

À vista dos autos e com todos os elementos colocados na inicial e documentos a ela obrigatoriamente acostados, por força da lei processual civil, dispõem os oficiais de dados em maior número para a localização de eventuais registros que digam respeito aos imóveis usucapiendos, podendo, desta forma, fornecer informações e certidões mais seguras e com a certeza que os atos de registro devem refletir.

Para o fornecimento de informações e certidões não se pode perder de vista que o exame desses processos, levando à pesquisa dos confrontantes não só no Indicador Real, mas também no Indicador Pessoal, assim como o exame do fichário de cadastro de contribuintes, poderão servir como rumo seguro para que as informações exigidas para a instrução processual se aproximem da realidade.

O trabalho que acarreta determinação da pesquisa será fartamente compensado pela maior segurança que os registros devem refletir.

Cuidar-se-á, entretanto, para que, de acordo com o princípio de direito natural segundo o qual todo trabalho deve ser remunerado, de em futuros regimentos, estabelecer valores diferenciados para os emolumentos devidos nessa pesquisa, de tal forma que seja justo o preço de um traba-

lho muito delicado.

O atendimento de tais determinações dos Juízos Corregedores-Permanentes em São Paulo tem dado resultados proveitosos, muitas vezes até impedindo pessoas inescrupulosas, de usucapir áreas verdes de loteamentos e até mesmo leitos de ruas.

III- Mandado de usucapião

Uma vez julgada procedente a ação de usucapião e transitada a sentença em julgado, deve ser expedido o mandado destinado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, para que seja aberta a matrícula e nela registrada a sentença.

Portanto, o título judicial hábil a determinar e permitir o registro da sentença declaratória do domínio por usucapião é o mandado. Será inábil qualquer outro título que se apresente ao registrador, que não deverá aceitar com a carta de sentença, ofício ou simples cópias reprográficas do processo.

O mandado há de ser formalmente perfeito, encerrando a completa qualificação que, além do estado civil, número da cédula de identidade, do número da inscrição no cadastro de contribuintes do Ministério da Fazenda, deverá conter a profissão dos Autores e o regime de bens do casamento e, em sendo diverso do legal, conforme o tempo de sua celebração, a indicação do pacto antenupcial e seu registro.

O imóvel deve estar perfeitamente descrito e caracterizado, em suas medidas perimetrais, característicos, confrontações e área.





Há de acompanhá-lo o número do cadastro na Prefeitura Municipal, se urbano, ou o Certificado do Cadastro rural, quando rural.

Cuide-se que entre os elementos comprobatórios da posse *cum animus domini* está o pagamento dos impostos incidentes sobre o imóvel e assim haverá nos autos do processo como retirar esse importante dado para a abertura da matrícula.

Tem sido regra, pelos Magistrados, autorizados ou não pelos Conselhos de Magistratura dos Estados, a delegação para que os escrivães, os diretores de secretaria assinem mandados de citação e outros, expedidos pelo Juízo.

A mim sempre pareceu que os mandados destinados ao registrador não podem ser assinados por tais funcionários, ainda que portadores da delegação.

Para possibilitar a abertura da matrícula, a descrição do imóvel usucapiendo deve ser a mais completa possível.

Enquanto julgávamos na 1ª Vara de Registros Públicos, determinamos que todos os mandados expedidos nas ações de usucapião fossem instruídos de cópia da inicial do laudo pericial (existente na quase totalidade de processos), da sentença (eventualmente do acórdão) e que, necessariamente constasse do mandado o trânsito em julgado da decisão.

Esse procedimento tem sido seguido até hoje e possibilita ao registrador maior segurança, quer na abertura da matrícula, quer no registro do mandado, quer nos atos que deve praticar na serventia, conforme o caso, se o imóvel usucapiendo estiver transcrito ou matriculado.

O exame das peças constitui importante atividade do registrador, na sua função mais importante, que é a qualificação dos títulos que lhe são apresentados.

É sabido que ao Oficial de Registro de Imóveis é dado (e imposto) verificar

impostos aos registradores. Esse procedimento, que aqui e ali, com maior ou menor freqüência, tem gerado lamentáveis incidentes serve para, como exceção, confirmar a regra.

Assim, tem o Oficial o poder-dever de fiscalizar o preenchimento, pelo mandado de usucapião e demais peças que eventualmente o instruem, dos requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos, para lhe dar abrigo.

Cuidará, entretanto, de prenotar sempre esses mandados (e todos os mandados judiciais) para o exame e, se eventualmente não puder cumprir a ordem e praticar o registro, deverá devolvê-lo por ofício ao Juiz, explicando e justificando os motivos da recusa.

A mim sempre pareceu equivocada a praxe de serem os mandados devolvidos aos apresentantes com nota de exigências. A ordem é dada pelo Juiz ao registra-

dor e, se este não pode cumpri-la, deve fundamentar a quem ordena os motivos da recusa do cumprimento.

Determinando a Lei de Registros Públicos que os mandados de usucapião contemham os elementos para a abertura da matrícula do imóvel usucapiendo (art. 226) e devendo ser eles registrados (art. 167, I, 28), são importantíssimos os elementos em questão. Omitidos estes, o mandado deverá ser devolvido.



o atendimento das ordens judiciais aos princípios registrários.

A propósito, relembremos o excelente trabalho do Mestre Elvino Silva Filho, a respeito dos títulos judiciais, em que a matéria foi minuciosamente exposta e detalhada.

Não discrepam, a propósito, todos os tratadistas e estudiosos, a despeito de alguns Magistrados ainda entenderem que a sua posição pessoal está acima das leis e dos princípios que são





Em especial nos imóveis rurais, tem-se verificado que o imóvel usucapido - porque separado por rodovia, estrada municipal ou estadual - não se compõe de uma única parcela.

A descontinuidade causada pelo seccionamento do imóvel não permite que se abra uma só matrícula, porque inexistente um imóvel, mas dois ou mais, tantos quantos sejam as partes em que decomposto o imóvel em razão das vias públicas.

Assim, como do ponto de vista registrário cada porção se constitui em um imóvel isolado, cada uma das porções deverá receber matrícula própria, sendo indispensável que venham as descrições de todas as glebas.

Pouco importará que, eventualmente, uma delas seja inferior ao módulo, porque não há vedação para a declaração de domínio de imóvel inferior à fração mínima de parcelamento. Não se perca de vista que a sentença declara o domínio, não o atribui. Não se trata, portanto, de aquisição de imóvel inferior ao módulo, vedada pelo Estatuto da Terra.

Mas, retornando ao exame do caso em que a inicial postula usucapião de imóvel seccionado por rodovias, sempre entendi que deve haver tantas matrículas quantas sejam as porções em a rodovia seccionou o que se entende por "imóvel usucapiendo".

A cada imóvel uma matrícula, e cada matrícula só pode conter um imóvel.

Equivocado, portanto, o procedimento de se inserir na matrícula, após a descrição do imóvel, a observação de que ele é cortado pela rodovia tal ou pela estrada municipal. A seção do imóvel pela via pública gera a necessidade imperiosa de serem abertas tantas matrículas quantos sejam os imóveis ou porções.

O cumprimento do mandado de usucapião independe da apresentação



de qualquer outro documento que não o próprio mandado.

Com efeito, não se há de cogitar da apresentação de CND do INSS para que da matrícula constem as benfeitorias existentes no imóvel. Nem se poderá exigir a apresentação de certidões negativas de contribuições sociais na usucapião movida ou obtida por pessoa jurídica.

Quanto aos emolumentos, devem ser pagos ao registrador na ocasião do registro, calculados com base no valor venal do imóvel, ou no valor da ação ou, ainda, no valor do laudo pericial. Não pode, entretanto, inexistir valor e, na omissão, caberá

ao oficial exigir o suprimento.

IV - Mandado de usucapião e justiça gratuita

Alguns Magistrados têm entendido que, sendo as partes beneficiárias da gratuidade da justiça, deve o mandado de usucapião ser registrado graciosamente, independentemente do pagamento de emolumentos.

Nada menos exato, a meu aviso. A

gratuidade concedida na lei especial diz respeito exclusivamente às custas e despesas processuais, não atingindo os atos que devam ser praticados, na execução da sentença, nos Cartórios de Registro de Imóveis.

A gratuidade da justiça é suportada pelo Estado, que deve colocar todos os meios à disposição dos cidadãos para

que possam recorrer ao Poder Judiciário, especialmente quando não dispõem de recursos para acioná-lo.

Declarado o domínio de determinado imóvel pelo Poder Judiciário, cessa a gratuidade que o Estado conferiu até ser a usucapião decretada e deferida, conferindo o domínio ao requerente.

Não se alegue, "ad terrorem", que de nada vale obter a sentença declaratória do domínio se esta não puder alcançar, graciosamente, o registro imobiliário. A propriedade que se adquire pela transcrição é aquela derivada, isto é, dos títulos em que se vinculam anterior e novo titular.





Na usucapião a sentença é a prova do domínio e o registro se destina à publicidade e continuidade, para permitir a livre disposição de bem usucapido.

A gratuidade da Justiça se tem sustentado, se restringe aos atos do processo e a prova clara da afirmação está nos inventários e arrolamentos em que as partes, mesmo quando beneficiárias da gratuidade da justiça, são compelidas ao recolhimento do imposto de transmissão *causa mortis*.

Quando o Supremo Tribunal Federal ainda não tinha deixado claro que não há incidência do imposto de transmissão nas declarações de domínio por usucapião, as partes, para obter o mandado dirigido ao registrador, eram compelidas a esse recolhimento, mesmo quando gozavam da assistência judiciária. Contrassenso era e é, portanto, exigir-se o pagamento do imposto de transmissão inter vivos e dispensar-se, porque deverá ser feito a terceiro, o pagamento de emolumentos.

Há que se ponderar que a atividade do registrador deve ser sempre remunerada, e condignamente remunerada, para que possa ser exercida com dignidade e independência, até mesmo diante do próprio Poder Judiciário, que fiscaliza suas atividades.

Parece-me que está na hora de se entender que a partir da Constituição vigente, embora públicos os seus agentes, eles exercitam suas atividades em caráter privado, competindo-lhes todos os custos operacionais da serventia.

De lege ferenda, fica a sugestão para que todos os atos - e são inúmeros - que o oficial praticar graciosamente, por força de lei ou de interpretações, sejam cotados para que possam ser consideradas parcela do imposto de renda que deva ele, Registrador, recolher.

Desta forma, o Estado arcará com toda a gratuidade que impuser às atividades exercidas em caráter privado e os encargos dessa gratuidade serão distribuídos por toda a sociedade, inclusive cabendo ao registrador a sua parcela.

V - Mandado de usucapião de imóvel transcrito e de imóvel não transcrito

Devemos cuidar da diferenciação entre os mandados de usucapião de imóveis transcritos ou matriculados e aqueles em que não haja registro anterior.

Quando se tratar de imóvel transcrito, total ou parcialmente, caberá ao Oficial fazer as remissões e averbações à margem dos registros (transcrições, inscrições), relativamente à matrícula que abrir para registrar o mandado de usucapião.

Para tanto não poderá simplesmente abrir a matrícula e, cumprindo o mandado, registrar a sentença, mas deverá pesquisar os elementos que lhe são fornecidos pelo Juízo para verificar se o imóvel, transcrito ou matriculado, foi atingido pela sentença total ou parcialmente.

Se o imóvel transcrito ou matriculado foi objeto da usucapião, integralmente, e do mandado e peças

constam a mesma descrição do ato registrário anterior, basta remissão na transcrição, indicando a abertura da matrícula com as referências também indispensáveis no Indicador Pessoal. Se o imóvel matriculado for usucapido e a descrição se identificar com a constante da matrícula, o mandado será registrado na matrícula já existente, considerado o princípio da unitariedade da matrícula.

Registrado na matrícula preexistente, bastarão as anotações no Indicador Pessoal.

Mas a regra é que a descrição do imóvel usucapido não se afine, quer com a transcrição do imóvel usucapido, quer com a matrícula.

Ainda assim, não há qualquer impedimento para a abertura da nova matrícula e registro da sentença. Caberá, entretanto, na transcrição ou matrícula, fazer as indicações correspondentes.

Não poderá o oficial exigir afinidade da descrição do imóvel usucapido com aquela constante de registros anteriores (transcrições ou matrículas), dado que originária a forma de aquisição, não se pode pretender o atendimento aos princípios registrários da continuidade, especialidade e disponibilidade.

Maiores do que os problemas para cumprir o mandado de usucapião são as conseqüências e as cautelas que o registrador deve tomar em relação aos seus assentamentos, para que possa fazer todas as anotações necessárias e indispensáveis, ao controle da disponibilidade e da





especialidade quantitativa, do eventual remanescente, quando houver.

Cada oficial, segundo sua prudência e cautela, há de encontrar os meios e a forma de atuar e controlar os seus próprios atos, tendo sempre presente a segurança dos registros e a eventual responsabilidade civil (art. 28 da Lei de Registros Públicos e art. 22 da Lei 8.935/94).

Quando se tratar de mandado de usucapião de imóvel aparentemente não transcrito ou matriculado, isto é, quando os dados relativos ao registro anterior não constarem do mandado, ainda assim deverá o oficial fazer as verificações que entender cabíveis para apurar se, mesmo omitido o número de transcrição ou matrícula, podem ser localizados em seus livros elementos para que essa transcrição ou registro em matrícula seja indicada(o) na matrícula a ser aberta.

São, portanto, procedimentos distintos, conforme se trate de imóvel transcrito (ou matriculado) ou daquele que foi objeto da ação de usucapião. Na realidade, em ambos os casos se impõe a pesquisa e a busca de elementos para o perfeito controle de eventual remanescente.

Quero lembrar, pitorescamente, duas situações.

A primeira é a indicação, especialmente nas transcrições de mandados de usucapião ou em matrículas, de que o *transmitente* é o Juízo da Comarca ou o Juízo que expediu o mandado. Procedimento incorreto que certamente estará caindo em desuso, já que o Juízo que nada tem não pode transmitir e não é transmitente.

A segunda é curioso acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que, provendo apelação interposta contra sentença que julgara improcedente a ação de usucapião, julgou a ação parcialmente procedente, determinando que o oficial do Cartório de Registro de Imóveis fosse ao imóvel usucapiendo e, ele próprio, obtivesse a descrição que serviria para abrir a matrícula. Justifica-se a ausência da descrição do todo usucapido pelo fato do Tribunal ter reconhecido ficar provada a posse da A. da ação. Entretanto, em relação a um terreno bem menor que o descrito na inicial, e como este terreno era perfeitamente identificável, ao Oficial era determinado que o descrevesse, após diligência ao local...

Anexo

Portaria Conjunta nº 3/84

Os doutores Narciso Orlandi Neto e Paulo Bonito Júnior Juízes de Direito da 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos, respectivamente, competentes, na Comarca da Capital, para processar e julgar as ações de usucapião, usando de suas atribuições,

Considerando a freqüência com que ocorrem falhas nas certidões dos cartórios de Registro de Imóveis que instruem as ações de usucapião, quer pela deficiência de dados fornecidos com o requerimento, quer pela quase sempre precária descrição do imóvel;

Considerando que as diligências para apuração daquela em cujo nome está registrado o imóvel atrasam sobremaneira o andamento dos processos;

Determinam:

Artigo 1º - As iniciais das ações de usucapião serão, uma vez autuadas, independentemente de despacho, remetidas ao Cartório a cuja circunscrição pertence o imóvel usucapiendo.

Parágrafo 1º. Recebendo os autos, o Cartório, em cinco dias, dará buscas a partir da descrição constante da inicial, da planta e do número do contribuinte, se houver.

Parágrafo 2º. Se as buscas forem positivas, o Cartório juntará a respectiva certidão margeando nela as custas devidas, e devolverá os autos ao ofício de justiça.

Parágrafo 3º. Se as buscas forem negativas, o Cartório juntará a certidão margeada e remeterá os autos à circunscrição anterior, que procederá da mesma forma.

Artigo 2º. - Devolvidos os autos ao ofício de justiça, o autor comprovará, em cinco dias, a satisfação das custas margeadas nas certidões juntadas pelos Cartórios.

Artigo 3º. - Se a inicial não estiver instruída com planta, descrição e aviso de lançamento, ou se a descrição não mencionar a exata situação do imóvel, o ofício de justiça, antes da providência determinada no art. 1º, fará conclusão dos autos, com informação, para que seja determinada a regularização.

Artigo 4º. - Os Cartórios de Registro de Imóveis sublinharão, nas certidões positivas, os nomes das pessoas que deverão ser citadas para a ação como proprietárias do imóvel usucapiendo, mencionando, se houver, seus endereços.

Artigo 5º. - Esta portaria entrará em





vigor na data da sua publicação.

P.R.I. Remetam-se cópias, como de praxe.

São Paulo, 10 de junho de 1984.

Portaria Conjunta nº 4/84

Os doutores José Nalini e Renzo Leonardi, Juizes de Direito em exercício na 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos, respectivamente, competentes, na Comarca da Capital, para processar e julgar as ações de usucapião, no uso das atribuições que a lei lhes confere e:

Considerando os bons resultados acolhidos com a implantação da Portaria Conjunta nº 3/84 e possibilidade de sua adequação, ante a experiência já haurida pelas Serventias, considerando que a juntada de certidão pode eventualmente privar o Sr. Oficial de fornecer informações de interesse do Juízo, para a outorga da mais razoável prestação jurisdicional.

Resolvem:

Artigo 1º - Acrescenta-se ao artigo 1º da Portaria Conjunta 3/84, o parágrafo IV com a redação que segue:

Parágrafo 4º - Em qualquer caso facultar-se à Serventia prestar todas as informações que entender convenientes, com vistas a um mais adequado deslinde da questão.

Artigo 2º. - Esta portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

P.R.I. Remetendo-se cópias como de praxe.

São Paulo, 14 de agosto de 1984.

Portaria Conjunta Nº 1/88

Os doutores José Renato Nalini e Péricles Toledo Piza Júnior; Juizes da 1ª e 2ª Varas de Registros Públicos, respectivamente, competentes na Comarca da Capital, para processar e julgar as ações de usucapião, no uso das atribuições que a lei lhes confere e:

Considerando a experiência colhida com a observância das portarias



Conjuntas 3/84 e a necessidade de sua consolidação.

Determinam:

Artigo 1º - As iniciais de ações de usucapião após autuadas e independentemente de despacho, serão remetidas ao Cartório a cuja circunscrição pertencer o imóvel usucapiendo.

Parágrafo 1º. Recebidos os autos, em cinco dias o Cartório dará buscas, a partir da descrição constante da inicial, da planta e, quando houver, do número do contribuinte.

Parágrafo 2º. Positivas as buscas, o

Cartório juntará a respectiva certidão, margeando nela as custas devidas e devolverá os autos ao Ofício de Justiça.

Parágrafo 3º. Negativas as buscas, o Cartório juntará a certidão margeada e remeterá os autos à circunscrição anterior, que procederá de acordo com o parágrafo 1º.

Parágrafo 4º. Em qualquer caso, incumbe à serventia prestar todas as informações que entender convenientes, com vistas a mais adequado deslinde da questão.

Artigo 2º. Devolvidos os autos ao Ofício de Justiça, o autor comprovará, em cinco dias, a satisfação das

custas margeadas nas certidões juntadas pelos Cartórios.

Artigo 3º. Quando a inicial estiver desacompanhada de planta, descrição e aviso de lançamento, ou quando a descrição não mencionar a exata situação do imóvel, o Ofício de Justiça, antes da providência determinada no artigo 1º, fará conclusão dos autos, com informação, para que seja ordenada a regularização.

Artigo 4º. Os Cartórios de Registro de Imóveis sublinharão, nas certidões positivas, os nomes das pessoas que deverão ser citadas como proprietárias do imóvel usucapiendo, mencionando seus endereços, quando possível.

Artigo 5º. Esta portaria entrará em vigor na data de sua veiculação pela imprensa.

P.R.I., remetendo-se cópias como de praxe.

São Paulo, 07 de março de 1988. ■





Títulos judiciais no Registro de Imóveis

Trabalho em co-autoria de Ademar Fioranelli, Flauzilino Araújo dos Santos e Ulysses da Silva. Apresentação pelos autores em três partes conforme segue.

Parte I - Execução Civil



Dr. Ademar Fioranelli

Registrador em São Paulo - SP

Introdução - qualificação registrária dos títulos

A qualificação registrária é a constatação feita pelo registrador de que o título apresentado preencheu os requisitos legais para o ingresso no fôlio real.

Em tempos passados toleravam-se certas omissões nos dados qualificativos. Era comum a qualificação de pessoas apenas como "Fulano de Tal, brasileiro, casado, residente nesta cidade". Na descrição dos imóveis eram utilizadas expressões que originavam inscrições lacunosas como "confrontando com sucessores de ... ou herdeiros de ... ou com quem de direito, ou com uma árvore" etc.

A Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), vigente desde

01/01/1976, pôs fim a essa indulgência ao ditar os requisitos essenciais da matrícula na escrituração dos atos relacionados em seu art. 167, complementados, via de regra, em normas técnicas editadas pelo Judiciário, que fornecem o real conceito da expressão "caracterização do imóvel" (art. 176, II, 3) e indicam os dados qualificativos das pessoas que devem figurar no registro, especializando-os.

Por isso, tanto os títulos extrajudiciais como os judiciais, quando pretendem ingresso no registro imobiliário, devem passar por criteriosa e exaustiva análise dos requisitos formais exigidos pela lei. Dispõe o art. 198 da Lei 6.015/73, que "havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á





por escrito”.

Os tabeliães de notas e os escrivães do judiciário estão obrigados a exigir, na lavratura de escrituras ou na elaboração de títulos judiciais, elementos precisos de qualificação das partes interessadas e caracterização correta dos imóveis objetivados, mencionando-se sempre o número da matrícula correspondente ou transcrição de origem.

Tem razão o registrador quando recusa título baseado em irregularidade formal, porque embora o exame da legalidade não adentre o mérito da decisão judicial, o que configuraria intromissão indevida na órbita soberana da atuação jurisdicional, tem a qualificação desenvolvida pelo oficial o indeclinável objetivo de apreciar as formalidades extrínsecas da origem, a conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Rio de Janeiro, Forense, 4ª ed., 1997, p. 250).

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo já decidiu, reiteradamente, que o fato de se tratar de mandado judicial não torna o título imune à qualificação registrária sob o estricto ângulo da regularidade formal.

Assim, todos os títulos, judiciais e extrajudiciais submetem-se à qualificação registrária, com fulcro na aplicação dos princípios e normas formais da legislação específica vigentes à época do respectivo ingresso. É dever do oficial recusar o título na hipótese de incompetência absoluta da autoridade judiciária, de incon-

gruência com o que se ordenou, de não preenchimento das formalidades documentais que a lei reputa essenciais e de desrespeito aos princípios que regem o sistema registrário (Ap. Cív. ns. 30.657-0/2, D.J. de 07/06/96; 32.468-0/4, D.J. de 08/11/96 e 32.618-0/0, D.J. de 21/11/96, relatadas pelo Des. Márcio Martins Bonilha e n. 75.104-0/9, D.J. 03/04/01, Rel. Des. Luís de Macedo.).

É bom que se tenha presente que as exigências devem ser formuladas de uma única vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com indicação dos motivos e suportes normativos em que se apoiou o oficial no momento da qualificação do título, visto que o registrador está adstrito aos limites fixados pela legislação - princípio da legalidade, pena de incorrer em responsabilidade. São reprovadas as exigências em doses homeopáticas, sem fundamentação legal, ou baseadas em hipóteses. Além de causar insegurança, leva ao descrédito a atividade registrária e macula a qualidade do serviço público prestado em delegação.

Com o objetivo de proporcionar uma visão clara das cautelas que devem ser tomadas pelos funcionários forenses encarregados da elaboração de títulos judiciais e pelo registrador, nos exames desses títulos, passamos a especificar as principais recomendações aplicáveis aos títulos judiciais.

Execuções:

Penhora – execução civil

Expressiva doutrina define a penho-

ra como ato do processo de execução, tendo como finalidade individualizar e preservar os bens a serem submetidos a esse processo, ou seja, “o meio de que se vale o Estado para fixar a responsabilidade executiva sobre determinados bens do devedor” (Humberto Theodoro Júnior – *Curso de Direito Processual Civil* – 29ª ed., vol. II, p. 109).

Ainda que o executado venha a permanecer na posse direta do imóvel penhorado, ocorre um desapossamento jurídico. Na penhora há uma transmutação do título de posse, de forma que o titular de domínio passa à condição de depositário, agora como órgão auxiliar da Justiça e sob as ordens do juiz por meio de um negócio jurídico processual celebrado com o Estado-juiz.

Na verdade, a penhora importa individualização, apreensão e depósito de bens do devedor, que ficam à disposição judicial (arts. 664 e 665 do CPC), com o objetivo de subtraí-los à livre disponibilidade material e jurídica do executado e sujeitá-los à expropriação, vinculando-os ao processo. Essa indisponibilidade resultante da penhora não é absoluta, a não ser quando expressamente prevista em lei.

Realizada a penhora estará o executado impedido de livremente dispor do bem, sob pena de ineficácia da alienação em relação ao feito em que se deu a constrição, circunstância que será declarada pelo juiz no próprio processo de execução, sem necessidade de obrigar o credor a utilizar-se das vias ordinárias para provar eventual





forme regra que se cristalizou no *princípio de instância* (art. 13, II, da Lei 6.015/73). O desvio que se tem verificado, ultimamente, de se transferir ao Juízo o encargo de requisitar certidões imobiliárias e mesmo de se incumbir do registro da penhora, sobrecarregando o Judiciário com atribuições que não são especificamente suas e onerando os cofres públicos com custos inerentes ao processamento dos pedidos, parece encontrar já um claro anteparo legal que visa recolocar as coisas em seu devido lugar.

Isso sem falar nos custos da atividade registral que devem ser suportados, evidentemente, pelos interessados, compatibilizando as regras esculpidas nos artigos 14 e 239 da Lei 6.015/73, combinados com o art. 1º, parágrafo único, da Lei 10.169/2000, com a projeção do vetor constitucional, pelo artigo 236 da Carta Maior.

A presunção *iuris et de iure* do registro da penhora

A lei fixou a presunção absoluta de conhecimento de terceiros da constrição judicial registrada. Importante inovação, pois a penhora não inscrita não pode atingir direitos de terceiros adquirentes cuja boa-fé na aquisição ou oneração haverá de ser sempre presumida. Essa presunção, entretanto, - na opinião de renomados processualistas - é relativa, comportando produção de provas para desconstituição do negócio eventualmente inquinado de

fraude, ou para operar a figura da ineficácia em relação ao exequente. (Cfr., por todos, Cândido Rangel Dinamarco, *A reforma da reforma*, São Paulo, Malheiros, 2002, p. 268).

É bem verdade que a presunção absoluta do registro da penhora já se encontrava perfeitamente delineada nos artigos reformados e mesmo antes, no art. 240 da Lei de Registros Públicos. Porém, nunca é demais que, de maneira expressa e manifesta, a lei possa vincar decisivamente que se desloca o ônus da prova para aquele que alega alienação ou oneração em fraude à execução, pouco importando que a alienação tenha se dado antes ou depois da distribuição da execução.

Já não importam os efeitos da publicidade que decorrem do processo judicial, amplificada pelos distribuidores cíveis, já que a publicidade registral acha-se robustecida pela regra estatuída pela Lei 10.444/02.

Princípios da inoponibilidade e da fé pública registral

Com esta reforma estamos a um passo de consagrar entre nós o *princípio da inoponibilidade*, que reza que o título não inscrito não pode ser oposto (nem pode prejudicar) o título inscrito.

Mesmo a doutrina já aponta nessa direção. Ainda que acenando com as restrições conhecidas (presunção relativa da aquisição por terceiros) Cândido Rangel Dinamarco chega a sustentar que "a publicidade dos atos processuais passa a ser insuficiente como regra presuntiva de conhecimento. A consequência prática dessa nova dis-

posição será a inexistência de *fraude de execução* capaz de permitir a responsabilidade patrimonial do bem alienado sempre que a penhora não esteja registrada no cartório imobiliário" (*idem, ibidem*, p. 269).

Esse aspecto merece a atenção dos doutrinadores. Com a regra da Lei 10.444/02, o Registro de Imóveis passa a representar a referência básica para segurança do tráfico jurídico-imobiliário. Bastará a consulta registral, consubstanciada em certidão de propriedade, para alicerçar o negócio jurídico de aquisição ou oneração de bens imóveis.

Estamos muito próximos de alcançar o *princípio da fé pública registral* - e isso em decorrência da percepção de que o sistema registral pode oferecer uma contribuição decisiva para o resguardo da segurança jurídica preventiva, evitando a fraude e a eclosão lateral de conflitos relacionados com a execução, fatores que acabam sobrecarregando o Judiciário. O *princípio da fé pública registral* visa a proteger o terceiro adquirente que, de boa-fé (que sempre haverá de ser presumida) e a título oneroso, apoiado exclusivamente no que consta do registro predial, inscreve regularmente seu título. Essa posição registral será inatacável. Esse é o estágio mais avançado dos sistemas registrares mais desenvolvidos no mundo.

Registro da penhora: mandato judicial ou certidão?

O artigo 239 da Lei 6.015/73 diz que as penhoras serão registradas em cumprimento de mandato ou à vista





da certidão do escrivão. Com a Lei 10.444/02 o procedimento simplificou-se. Reza o § 4º que o registro da penhora far-se-á “mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial”.

O ato a que se refere a lei é o auto ou termo de penhora, lavrados nos autos de execução.

Portanto, bastará a apresentação da certidão expedida pelo cartório judicial. O registro da penhora independe de mandado judicial.

Requisitos da certidão judicial

Evidentemente que a certidão expedida pelo ofício judicial deverá conter todos os elementos indispensáveis para a consecução do registro, consoante regra do artigo 176 c.c. art. 225 da Lei 6.015/73 - especialidades subjetiva e objetiva.

Estimamos, porém, que se deverá mitigar a exigência de reprodução escrupulosa de dados concernentes ao executado e do bem dado em penhora, sempre que houver expressa remissão à certidão de propriedade que obrigatoriamente será expedida antecedentemente à lavratura do auto ou termo de penhora (§ 4º). Não tem sentido fiar-se a penhora em quaisquer outros dados ou elementos extra tabulares que eventualmente possam ser oferecidos pelo exeqüente (ou mesmo pelo executado). A referência exclusiva doravante será sempre a certidão de propriedade atualizada expedida pelo Registro de Imóveis.

Portanto, referindo a certidão judicial àquela de propriedade, expedida anteriormente pelo regis-

tro imobiliário - e desde que a situação jurídica não se tenha alterado desde a expedição - não será de se exigir que ociosamente se trasladem dados do registro para o corpo da certidão expedida pelo ofício judicial. Bastará o inequívoco relato da ocorrência da penhora nos autos, traslado de informações essenciais (intimação do cônjuge, p. ex. - art. 669, parágrafo único do CPC c.c. art. 235, I e 242, II do CC.), indicação do registro anterior (art. 222 da LRP), nomes do juiz, depositário, partes e natureza do processo (art. 239 da LRP), dentre outros requisitos da própria Lei 6.015/73.

Princípio da continuidade

Outro problema a ser resolvido (ou bastante mitigado) com o advento da Lei 10.444/02 será a não consecução da penhora quando o imóvel já não estiver registrado em nome do executado. A penhora dar-se-á conseqüentemente à apresentação da certidão da matrícula (*rectius*: certidão de propriedade). Verificada a não congruência da realidade com sua projeção jurídica (registro) a penhora não alcançará o registro.

O sempre atento Cândido Rangel Dinamarco não deixou de notar essa especial particularidade: “o § 5º explicita a exigência de que, para obter essa penhora, o exeqüente exiba em juízo uma certidão da matrícula do imóvel, como prova de que pertence ao executado; virão a matrícula e os registros pertinentes, se houver, não se fazendo a penhora se se positivar que o devedor não é dono - ou porque nunca o foi, ou porque

haja alienado o bem”. (*id. ib*).

Oficial de Justiça, penhora em foro distinto e precatórias.

Pela nova sistemática da Lei 10.444/02 não haverá mais a concorrência do Oficial de Justiça para a consecução da penhora e seu ulterior registro. Ampliou-se a responsabilidade do exeqüente para impulsionar a penhora e seu registro.

Além disso, a penhora poderá ocorrer em foro distinto daquele em que se situa o bem, ou seja, a penhora ocorrerá no próprio ofício judiciário em que flui o processo executivo. A conseqüência direta é que não mais se receberão cartas precatórias para cumprimento de mandado de registro de penhora, com os costumeiros problemas que decorriam muitas vezes da distância e do moroso processo de comunicação entre o Juízo deprecante, o deprecado e os registros prediais.

Bastará, portanto, para o registro da penhora, que o exeqüente apresente a certidão expedida a seu pedido pelo ofício judicial, seja de que comarca for, com o preenchimento dos requisitos supra indicados.

Depositário

A Lei 10.444/02 inovou nesse aspecto. A Lei de Registros Públicos, em seu artigo 239, elencava alguns requisitos para o registro da penhora, dentre outros o nome do depositário. Com a redação do novo diploma legal, o devedor (ou o seu advogado), ao ser intimado da penhora, fica, *ipso facto*, constituído como depositário do bem. ■





Títulos judiciais no Registro de Imóveis

Parte II - Execução Civil-2



Dr. Flauzilino Araújo dos Santos
Registrador em São Paulo - SP.

Casuísticas

Vamos analisar aqui alguns tipos de penhoras, que realizadas em determinadas circunstâncias podem causar discussão, seja quanto à penhorabilidade do imóvel ou de direitos relativos, seja quanto ao procedimento registral.

1. Penhora de usufruto

O usufruto é direito real na coisa alheia, direito personalíssimo. Como tal não pode ser objeto de penhora (art. 717 do CC c/c art. 641, I do CPC), podendo esta recair, tão-somente, sobre o seu exercício, se tiver expressão econômica com a qual o credor poderá obter rendimentos periódicos para pagamento de seu crédito.

cos para pagamento de seu crédito.

A penhora do exercício do usufruto não é noticiada na matrícula em razão de constituir mero direito obrigacional. O exercício do usufruto não se confunde com o direito real propriamente dito e é insuscetível de ingressar no assento (nem mesmo como simples averbação).

A nua propriedade, porém, é passível de penhora, porque sendo passível de alienação não sofre a restrição do art. 717 do Código Civil, restrita ao usufruto propriamente dito.

2. Penhora no rosto dos autos

Quando a penhora recair sobre direitos de terceiros, cota de herança em inventário ainda não partilhada, ou objeto





de disputa em juízo, far-se-á junto ao processo, pelo escrivão do feito, averbação no rosto dos autos a fim de se efetivar nos bens que forem adjudicados ou vierem a caber ao devedor (art. 674, CPC).

Sujeita-se o credor à sorte e aos azares do litígio. Trata-se de direito incerto à espera de sentença definitiva. Não acessa o Registro de Imóveis a não ser em se tratando de dívida do Espólio, assumida originariamente pelo próprio *de cujus*, quando a penhora será real com possibilidade de ser registrada na matrícula do imóvel penhorado.

3. Penhora de direitos no compromisso de compra e venda

A quase unanimidade dos nossos autores estuda o compromisso de compra e venda a partir da análise do contrato preliminar, isto é, daquele contrato que tem por objeto uma prestação de fazer, prestação essa consistente na celebração de outro contrato, o definitivo, ou principal. O compromisso de compra e venda sempre foi considerado espécie do gênero contrato preliminar (José Osório Azevedo Júnior, *Compromisso de compra e venda*, São Paulo, Malheiros, 1998, p. 19, nº 3).

Enquanto não se operar a transmissão de domínio, o adquirente é simples promitente comprador, com meros direitos e ações sobre o imóvel. Na hipótese desse promitente comprador ser executado, o imóvel não estará sujeito à constrição judicial, a qual incidirá apenas sobre os direitos e ações que o devedor tiver

sobre o mesmo e poderá ser inscrita no Registro de Imóveis, desde que o compromisso de compra e venda esteja registrado. Nesse caso, o Oficial deve devolver o título, explicando que o executado é mero detentor de direitos e compromissário comprador e que a penhora deve ser circunscrita aos direitos de compromissário comprador.

Também é possível o registro da penhora de direitos relativos a imóvel objeto de cessão e transferência de direitos, desde que essas mutações tenham sido respectivamente registradas.

Prosseguindo a execução e arrematados ou adjudicados os direitos, terá o arrematante ou adjudicatário o direito de obter junto ao titular de domínio o título definitivo da propriedade em seu nome ou, caso esses direitos de compromissário comprador sejam oriundos de contrato de compromisso originário de loteamento devidamente registrado, poderá obter a transmissão de domínio perante o Registro de Imóveis, mediante comprovação da quitação do preço primitivo e dos tributos (§ 6º do art. 26 da Lei 6.766/79 acrescentado pela Lei 9.785 de 29/01/99).

4. Penhora de bens públicos

A execução contra a Fazenda Pública (União, Estados, Municípios e autarquias) é denominada *imprópria*, vez que efetivada sem penhora, sem atos executivos ou meios de sub-rogação (arts. 730 e 731 do CPC), conquanto os bens públicos sejam absolutamente impenhoráveis (art. 66 do CC).

Essa vedação não inclui os bens das empresas públicas e sociedades de economia mista que se regem pelos princípios e normas de direito privado.

Tendo em vista a inalienabilidade dos bens públicos, prevalece o princípio da impenhorabilidade. Porém, o próprio Código Civil abre exceção em seu art. 67, ao dispor que:

“Os bens de que trata o artigo antecedente só perderão a inalienabilidade, que lhes é peculiar, nos casos e forma que a lei prescrever”.

Sendo possível a alienação nos casos estabelecidos em lei especial poderia também ocorrer a penhora desses bens?

A doutrina não é unânime em afirmar que, sendo possível a alienação, também seria possível a oneração e, conseqüentemente, a penhora.

Na medida em que os bens de uso comum e os especiais perdem sua utilidade ou necessidade podem ser desafetados e colocados na mesma categoria dos bens dominiais.

O Código Civil abriu a possibilidade dos bens públicos perderem a característica da inalienabilidade e isso se dará nos limites do poder discricionário da administração, mediante lei prévia que estabeleça o caso e a forma da alienação.

A questão principal que surge é se, no caso de um bem público alienável, há ou não possibilidade do mesmo ser dado em garantia real e, portanto, penhorado, para satisfação do crédito em caso de inadimplência do ente público.

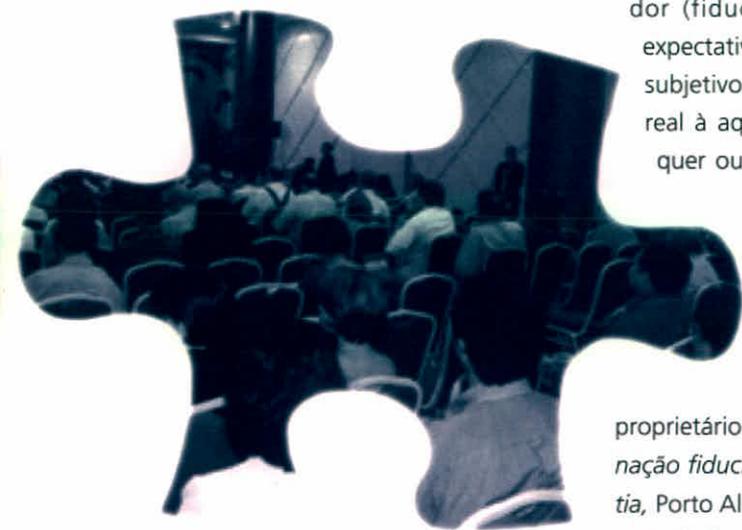
Negativa é a resposta, segundo Hely Lopes Meirelles (*Direito Administrati-*





vo Brasileiro, 24ª. edição, São Paulo, Malheiros, 1999, p. 482), que afirma não ser possível a oneração de tais bens, uma vez que toda execução por garantia real começa pela penhora e que esta, por proibição constitucional (art. 100, CF/88), é vedada para qualquer bem público.

Como a lei não impôs forma aos casos em que se pode dar a alienação de um bem público, ficou a critério da lei específica a que se refere o art. 67 do Código Civil estabelecer o modo pelo qual se pretende alienar o bem público.



O art. 756 do mesmo Código diz que “só aquele que pode alienar poderá hipotecar, dar em anticrese, ou empenhar. Só as coisas que se podem alienar poderão ser dadas em penhor, anticrese, ou hipoteca.”

Assim, entendemos que a legislação especial, ante a possibilidade de autorizar a alienação do bem público, tem também a faculdade de permitir que seja gravado com ônus real e assim agindo, assume o risco desse bem

ser penhorado.

A escolha desse gravame dependerá do critério de oportunidade e conveniência por parte da administração.

6. Penhora de imóvel objeto de alienação fiduciária

Alienação fiduciária de coisa imóvel é um negócio jurídico pelo qual o devedor ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor ou fiduciário, de propriedade resolúvel de coisa imóvel (art. 22 da Lei 9.514/97).

Tem sido sustentado que o devedor (fiduciante) tem um direito expectativo de natureza de direito subjetivo, na categoria de direito real à aquisição, dispensada qualquer outra manifestação de vontade do atual proprietário, o credor (fiduciário). Preenchidos os requisitos legais pelo devedor (fiduciante), nada impede que se torne pleno proprietário (Cf. Marcelo Terra, *Alienação fiduciária de imóvel em garantia*, Porto Alegre, Fabris, 1998, p. 39).

O titular da propriedade fiduciária (fiduciário) é o titular da propriedade resolúvel da coisa imóvel, e possuidor indireto, que poderá ver consolidada essa propriedade em caso de inadimplemento do fiduciante, resolvendo-se, assim, o domínio em sua pessoa, com a conseqüente extinção de eventuais direitos reais constituídos na vigência do contrato fiduciário sobre o bem.

Dispõe o art. 33, da Lei 9.514/97, que se aplicam à propriedade

fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

José de Mello Junqueira ao analisar a resolubilidade do negócio fiduciário propõe que “se a propriedade fiduciária é condicional, temporária, devendo extinguir-se com o implemento da condição (o pagamento), quando volta ao antigo proprietário, devedor fiduciante, há de vir, segundo dizer do próprio Clóvis, expurgada dos encargos, que lhe foram postos pelo proprietário condicional, no caso fiduciário. A revogação opera seus efeitos *ex tunc*, e, por isso, se diz que a devolução se faz como se não tivesse havido mudança de proprietário” (*Alienação fiduciária de coisa imóvel*, São Paulo, Arisp, 1998, p. 20).

Como ao credor (fiduciário) assiste o direito de ceder os créditos da mesma alienação (art. 28 da Lei 9.514/97), por conseguinte, em execução promovida contra o titular originário ou seu cessionário, o crédito fiduciário poderá ser objeto de penhora, que será registrada na matrícula, como registradas são as cessões de crédito.

Igualmente, pela natureza de direito real que detém o fiduciante, esse direito poderá ser também objeto de penhora, que deverá ser registrada na matrícula, com a observação de que sendo resolúvel o domínio, extinta estará essa constrição caso ocorra a consolidação da propriedade na pessoa do fiduciário (art. 647, CC). Em caso de adimplemento, continuará o imóvel a responder pela execução.





7. Penhora de imóvel gravado com hipoteca cedular

Em princípio qualquer imóvel pode ser penhorado ou sobre ele pode ser constituído qualquer outro direito real.

Todavia, no caso dos imóveis que estão hipotecados cedularmente existe previsão legal impedindo que sejam penhorados em outras dívidas.

Na garantia hipotecária cedular rural, industrial, comercial etc., o Decreto-Lei 167/67, impôs impenhorabilidade e inalienabilidade aos imóveis gravados com tais hipotecas, ferindo, num certo sentido, o amplo conceito de que o bem gravado com hipoteca pode ser livremente alienado ou onerado.

A impenhorabilidade imposta pelos aludidos dispositivos legais não alcança, por óbvio, a constringimento de ação executiva da dívida garantida pela hipoteca cedular registrada. Várias decisões apontam para o acesso ao álbum imobiliário, desde que haja manifestação do juiz determinando o registro da penhora. Mesmo com hipoteca cedular, nas execuções civis, fiscais e trabalhistas é possível a penhora pela superioridade desses créditos.

8. Penhora de imóveis de administradores e ex-administradores de instituições financeiras sob intervenção do Bacen, liquidação extrajudicial ou em falência.

A indisponibilidade de bens de administradores e ex-administradores de instituições financeiras sob inter-



venção do Banco Central do Brasil, liquidação extrajudicial ou em falência, decorre do ato que decretar a intervenção, por imperativo preempatório do art. 36 da Lei nº 6.024, de 13/03/1974, que dispõe: "Os administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência, ficarão com todos os seus bens indisponíveis, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades. § 1º. A indisponibilidade prevista neste artigo decorre do ato que decretar a intervenção, a liquidação extrajudicial ou a falência, e atinge a todos aqueles que tenham estado no exercício das funções nos doze meses anteriores ao mesmo ato".

Tem decidido o E. Conselho Superior da Magistratura Paulista ser impenhorável bem tornado indispo-

nível por força desse preceito, cujo alcance de indisponibilidade legal engloba não só a alienação voluntária, mas também as constringimentos e excussões judiciais.

O entendimento não é pacífico, com respeitáveis decisões contrárias de que o ato de indisponibilidade lançada no curso de um procedimento de liquidação extrajudicial, ostentando caráter meramente administrativo, teria efeitos restritivos às partes envolvidas e, portanto, inibiria apenas os atos de disposição voluntária e não atingiria as execuções judiciais que viessem a alcançar bens dos administradores de entidades em liquidação, com o enfoque de que as decisões e determinações judiciais esculpadas em títulos judiciais devem ser prestigiadas pelo registrador (v.g. Decisão de 14/08/2001, proferida no Proc. 000.01.071383-2, pelo





Dr. Venício Antônio de Paula Salles, Juiz Titular da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo-SP).

Também na indisponibilidade decretada em ação pública movida pelo Ministério Público tem sido entendido que enquanto não cancelada impede o acesso de outras medidas constritivas.

9. Penhora de imóvel em nome de terceiro. Princípio da continuidade.

Inadmissível o registro da penhora quando o imóvel não pertencer ao executado, portanto, em nome de terceiros, por ferir o princípio da continuidade dos títulos, a não ser que a alienação tenha sido feita em fraude à execução, com a declaração da ineficácia nos próprios autos do processo de execução, ou que tenha havido inequívoca decisão judicial justificando a dicotomia entre as figuras do executado e do responsável, ou estendendo a responsabilidade a bens de terceiros, com incidência das hipóteses do art. 592 do Código de Processo Civil.

10. Penhora de imóvel de sócio de pessoa jurídica demandada

Em princípio, entende-se, a teor do art. 20 do Código Civil, que a pessoa jurídica possui personalidade e patrimônio próprios distintos dos de seus sócios.

Regularmente constituída, a sociedade se autonomiza com personalidade jurídica própria, separando-se das pessoas físicas ou jurídicas que a constituíram, respondendo em juízo por suas obrigações, sem reflexo nas pes-

soas e bens dos sócios.

Mas pode ocorrer que uma sociedade não esteja funcionando regularmente, seja porque seus atos constitutivos não foram registrados, seja porque seus sócios não estejam agindo em conformidade com a lei ou contrato social, ou ainda porque seus sócios não pediram a autofalência (art. 8º da lei de falências) ou não extinguiram regularmente a empresa. Nesses casos, a responsabilidade passa a ser ilimitada, alcançando, por consequência, os bens particulares dos sócios (art. 338, Código Comercial).

Se a sociedade figurou no pólo passivo da execução e a penhora recaiu sobre imóvel pertencente à pessoa física do sócio é firme a jurisprudência no sentido de ser indispensável constar do mandado judicial, ou certidão, expresso comando jurisdicional que tenha desconsiderado a personalidade da pessoa jurídica com o fim de atingir o patrimônio dos sócios. Trata-se de matéria própria a ser discutida e decidida em processo jurisdicional, sem o que haveria afronta ao princípio registral da continuidade, ou indicação dos supostos litisconsortes passivos. A decisão deverá determinar que a penhora recaia sobre imóvel particular do sócio da pessoa jurídica.

Fundamentada no art. 21 do Código Civil, na parte final do inciso III, a teoria da desconsideração da personalidade jurídica tem recebido em leis recentes feição mais moderna às hipóteses de aplicação, como por exemplo, o art. 28, da Lei 8.078/90: "O Juiz poderá desconsiderar a personali-

de jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetiva quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração".

11. Penhora de imóvel gravado com cláusulas

A cláusula de *inalienabilidade* vem prevista no art. 1.676 do Código Civil. É a disposição imposta pelo testador ou doador, em virtude da qual o beneficiário fica impedido de dispor do bem recebido, configurando-se limitação do domínio, pois, apesar de poder usar, gozar e reivindicar a coisa, dela não pode dispor.

A cláusula de *incomunicabilidade* tem por efeito impedir que determinados bens integrem a comunhão estabelecida pelo casamento. Por essa restrição, um cônjuge não participa do patrimônio do outro, em que incide a limitação (art. 1.723, CC).

Impenhorabilidade: o bem gravado não pode ser objeto de penhora por dívidas contraídas pelo titular. Entenda-se que a cláusula de inalienabilidade implica necessariamente a impenhorabilidade. A cláusula maior absorve a menor (Ademar Fioranelli, *Das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade, incomunicabilidade, sub-rogação. Aspectos práticos - Doutrina - Jurisprudência*, in Revista de Direito Imobiliário nº 19/20, pág. 37).





É corrente que o que não pode ser alienado não pode ser penhorado. A venda do imóvel em hasta pública realizada em ação de execução não deixa de ser uma alienação, ainda que compulsória. O objetivo da imposição da cláusula de inalienabilidade seria frustrado se fosse possível o bem penhorado ser arrematado ou adjudicado. A vedação está explícita no inciso I do art. 649 do Código de Processo Civil.

Essa impermeabilidade sucumbe, todavia, diante de execuções das dívidas provenientes de tributos relativos aos respectivos imóveis (CC, art. 1.676, *in fine*) e diante de débitos da Fazenda Pública e dos Institutos (Decreto-Lei n. 22.866/33; CTN, art. 184; Lei n. 6.830/80, art. 30).

Também nas ações de cobrança de *despesas condominiais* (obrigações *propter rem*), prevalece a regra da penhorabilidade. Tratando-se de débito originário do próprio uso e conservação do bem gravado, especialmente em se tratando de imóvel submetido ao regime de condomínio da Lei 4.591/64, a impenhorabilidade traria inegáveis e nefastos efeitos à massa condominial, situação que não se compadece com nosso ordenamento jurídico.

12. Penhora de imóvel que constitui bem de família

O bem de família é um caso especial de impenhorabilidade. Inspirado no instituto americano do *homestead*, o bem de família vem regulado pelos arts. 70 e 71 do Código Civil, arts. 260 a 265 da Lei 6.015/73 e pela Lei 8.009/90. Esta lei criou um novo *bem de fa-*

mília de observância obrigatória, pelo qual o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar (esta entendida como a comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes, por força do art. 226, § 4º, CF/88) é *impenhorável* e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele resi-

editais e inscrição no Registro de Imóveis para sua validade contra terceiros, permitindo que seja destacado o prédio de maior conveniência ou de maior valor econômico para resguardo do patrimônio familiar, sendo o único caso em que o proprietário pode vincular seu próprio bem. É de maior amplitude e exime o bem da execução por dívidas subseqüentes à sua constituição, salvo as que provierem de impostos relativos ao



dam, salvo as hipóteses legalmente previstas. É o *bem de família obrigatório* ou *involuntário*, também chamado *ex lege* ou *ex vi legis*. Independe de ato de instituição e não precisa ser registrado.

Remanesce em nosso ordenamento jurídico o *bem de família voluntário* ou *facultativo*, instituído por meio de escritura pública, publicação de

mesmo prédio (art. 70, *in fine*, CC).

As exceções à regra geral da impenhorabilidade do *bem de família obrigatório* constituem-se em *numerus clausus* e estão elencados nos incisos I a VII do art. 3º da Lei 8.009/90, *in verbis*:

“I - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições





previdenciárias;

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III - pelo credor de pensão alimentícia;

IV - para cobrança de impostos,

perdimento de bens;

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”.

Entende-se ser defeso às partes convencionarem em sentido contrário ou a ampliação das exceções por criação pretoriana, salvo uma hipótese não explicitamente declinada, mas coerentemente incluída na idéia-mestra do legislador: a *penhora do imóvel na execução por despesas condominiais*.

O permissivo para essa constrição está encartado nas excludentes tributárias do inciso IV do art. 3º, a partir da compreensão sistemática de que o vocábulo “contribuições” encerra, além da contribuição de melhoria, a condominial.

Possível a penhora do imóvel dado em *bem de família* para garantir a execução das despesas condominiais, incluindo-se estas dentre as exceções previstas no art. 3º da Lei 8.009/90.

13. Penhora de imóvel em que a meação do cônjuge foi excluída da execução

Excluída da execução contra um dos cônjuges a meação do imóvel comum em embargos de terceiros, penhorando-se a meação do executado com a conseqüente arrematação ou adjudicação, quer nos parecer que a meação resguardada passa para uma classe especial, *formando um patrimônio exclusivo do cônjuge*, que na defesa da meação faz prova de que a dívida não foi contraída em benefício da família ou da comunhão.

A meação excluída e resguardada

não mais pode migrar ao patrimônio comum, impossibilitando execuções sucessivas, já que adquire condição de *bem reservado*, constituindo-se patrimônio exclusivo e separado do cônjuge que a defendeu na execução.

“Todavia, a meação do executado que fora penhorada sem a conseqüente arrematação, poderá sofrer novas constrições decorrentes de outras execuções, já que a penhora anterior do bem não exclui o domínio ou a disponibilidade da meação que sofreu a penhora anterior.

Para efeitos publicitários, a condição de ‘bem reservado’ poderá ser averbada no Registro Imobiliário competente (art. 246 da Lei 6.015/73)” (Ademar Fioranelli, *Direito Registral Imobiliário*, Porto Alegre, Fabris, 2001, pp. 50/53).

14. Estado civil – divergência entre o assento imobiliário e o título

a) Constando do assento imobiliário o título de domínio como solteiro e no mandado de penhora como separado, importa fazer constar o nome do cônjuge e o regime de bens do casamento mediante averbação com documento hábil e, conforme o caso, perquirir acerca da partilha de bens, já que a partir da eventual partilha realizada na separação o bem até poderá não tocar ao atual proprietário tabular;

b) Mandado de penhora que con-signa ser viúvo o executado, que nos assentamentos aparece como casado. Ausência de registro prévio do inventário do cônjuge pré-falecido. Ofensa ao princípio da continuidade



predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou





de, já que na vocação hereditária em uma possível sucessão o bem de raiz e objeto de constrição pode nem mesmo caber ao executado e ser partilhado a quem não é parte na execução;

Não nos parece correto admitir que a penhora recaia sobre a metade ideal do viúvo, sob a presunção de que ele é detentor dessa meação, já que não há que se confundir a propriedade conjunta do casal, em função do regime de bens, com o mero condomínio do Código Civil.

Aberta a sucessão, levar-se-á a inventário a totalidade do patrimônio para, na fase da partilha, quando todas as despesas foram atendidas e todas as dívidas foram pagas, extremar a meação do cônjuge sobrevivente e o que tocará aos herdeiros e eventuais legatários, conforme determina o art. 1.023, I, do Código de Processo Civil.

Contraria frontalmente o direito o entendimento de que a meação deve ser excluída do inventário, uma vez que o acervo hereditário deve ser mostrado em sua totalidade segundo a arrecadação (*monte mor*).

“Embora a meação da viúva não integre a herança, ambos se confundem e aquela participa do estado de indivisão, até que a partilha determine a consistência quantitativa e qualitativa da metade dos bens” (Ap. Civ. nº 2.595-0).

O registro da penhora nessas condições traria total insegurança ao sistema registrário.

Embora a constrição não implique em imediata transferência do imóvel, sem dúvida ela é conseqüência automática e possível. Não liquidado o

débito executado, o bem penhorado será praxeado com o produto aplicado na satisfação da dívida e a transferência da propriedade para o arrematante ou adjudicante.

É necessário, para evitar dificulda-

Claro que os dispositivos enunciados dizem com o procedimento da penhora no processo executório, no âmbito do Processo Civil, matéria processual, e não instrumental, já que não caberia ao registrador veri-



des futuras e intransponíveis, que o registro da penhora atenda aos requisitos formais e princípios registrários para o registro posterior de eventual Carta de Arrematação.

15. Intimação do cônjuge do executado

Qualquer que seja o regime de bens, indispensável que o cônjuge do executado seja intimado da penhora, gerando a sua ausência nulidade *pleno iure*, a teor do art. 669, § 1º do Código de Processo Civil.

ficar se o procedimento de execução tramitou regularmente no juízo competente.

Mas, para atender a ordem, interpretando restritivamente os requisitos da Lei de Registros Públicos, a matéria comporta discussão no campo registral, na medida em que a ausência de intimação do cônjuge – impossibilitando que ele ofereça embargos e livre a sua meação – terá como conseqüência a alienação do bem em hasta pública, sem que o consorte e co-proprietário figure como





disponente do bem, em flagrante maltrato aos princípios registrários da continuidade e disponibilidade.

O Conselho Superior da Magistratura Paulista tem decidido que a intimação do cônjuge é requisito formal do registro e que cabe ao oficial registrador examinar sua observância, ainda que se trate de título judicial, ou então que o mandado de constrição contemple apenas a meação que seguramente pertence

do cônjuge do devedor, porque confundem-se firma e proprietário quanto à responsabilidade obrigacional, não havendo distinção entre ambos.

16. Penhora de imóvel rural. ITR e CCIR do Incra.

A Lei 9.393/96, em seu art. 21, tornou obrigatória a comprovação do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, referente aos cinco últimos exercícios,

lada desse preceito tornaria obrigatória a comprovação do pagamento dos ITR's relativos aos últimos cinco exercícios para ingresso da penhora sobre imóvel rural no fôlio real.

Não prevalece a interpretação literal: primeiro, pela preferência do crédito fiscal na forma dos arts. 130, parágrafo único e 186 do Código Tributário Nacional, pela qual, eventual crédito de ITR sub-rogar-se-á no preço da arrematação; depois, porque não se trata de ato voluntário como ocorre no desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda (exegese do art. 22, § 1º da Lei 4.947 de 6/4/66 e a atual Lei 9.393/96), não se pode exigir para o registro de penhora de imóvel rural, comprovante de pagamento dos ITR'S e do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural).

Ademais, a Lei 9.393/96 tornou obrigatória, no prazo de sessenta dias contados de sua ocorrência, a comunicação à Secretaria da Receita Federal, por meio de Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR - DIAC, das seguintes alterações: desmembramento, anexação, transmissão, por alienação da propriedade ou dos direitos a ela inerentes, a qualquer título, sucessão *causa mortis*, cessação de direitos e constituição de reservas ou usufruto (art. 6º, § 1º).

Assim, se arrematado ou adjudicado o imóvel penhorado, caberá ao arrematante ou ao adjudicatário, no prazo de sessenta dias contados do registro da respectiva carta, comunicar tal transmissão ao órgão local da Secretaria da Receita Federal.



ao executado, excluída a outra porção do co-proprietário que não foi chamado à lide, preservando os princípios registrares consagrados em nosso sistema pátrio.

De ser lembrado que em caso de execução promovida contra *firma individual* e penhora de imóvel particular, ou vice-versa, de rigor a intimação

para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei 6.015/73, salvo se a exigibilidade de tal imposto estiver suspensa ou em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora.

Como o registro da penhora está previsto no art. 167, inc. I, nº 5, da Lei 6.015/73, uma interpretação iso-





17. Penhora de imóvel com construção não averbada. Princípio da especialidade.

A especialidade registrária, voltada à segurança e proteção dos negócios jurídicos exige que o objeto do negócio (o imóvel), como os contratantes, esteja perfeitamente determinado, identificado e particularizado, para que o registro reflita com exatidão o fato jurídico que o originou (Cf. Maria Helena Leonel Gandolfo, *O direito registral imobiliário brasileiro – princípios gerais*, in Registro de Imóveis, XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Vitória/2000, Porto Alegre, Fabris, 2002, p. 27).

“Com relação à identificação e particularização do imóvel (arts. 176, II, 3 e art. 225, LRP), é indubitoso que a edificação, reconstrução, ampliação ou demolição deve ser noticiada na matrícula, via averbação (art. 167, II, 4, LRP), passando então a matrícula a estampar a real situação predial, visto que o registro (situação jurídica registral) deve coincidir com a realidade extra-registral (situação jurídica verdadeira), ou em outras palavras: o registro deve coincidir com a realidade.” (Trecho de palestra proferida em 21/06/2001 por Flauzilino Araújo dos Santos na Casa do Advogado de Pinheiros - 93ª subseção da OAB/SP subordinada ao tema *Das inexatidões e retificações no registro imobiliário*).

Seria certo afirmar que para o registro da penhora de um imóvel contendo construção não averbada em sua respectiva matrícula o registrador deve exigir a prévia averbação da construção. Porém, parece-nos que há um

imperativo em minimizar o prejuízo do cidadão que consulta o Registro Imobiliário para decidir sobre a aquisição ou oneração de um imóvel e, de repente, se vê no meio do ruidoso tumulto de uma demanda judicial, iludido que foi pela informação oficialmente prestada.

A alternativa é a promoção do registro da penhora na matrícula do imóvel, independentemente da averbação da edificação, fazendo constar essa circunstância na certidão que for entregue ao interessado ou remetida ao Juízo da execução.

Em caso de solução com alienação judicial do imóvel, a teor do art. 685 do CPC, que fixa os requisitos do edital, deverá ser obrigatoriamente mencionado em referida publicação, para cumprimento de seu inciso V, que a edificação existente sobre o terreno encontra-se pendente de regularização perante o Registro Imobiliário respectivo.

A averbação poderá ser oportunamente feita, atendendo-se ao princípio da instância, ocasião em que o interessado comprovará perante o registrador a regularidade da edificação, mediante apresentação do *habite-se* e da certidão negativa de débitos com o INSS.

18. Alienação ou oneração de imóvel gravado com penhora

O registro de penhora não obsta, em princípio, a transferência do domínio ou a oneração do imóvel, salvo exceções legais, como a da penhora advinda de execuções fiscais promovidas pelo INSS e pela Fazenda Nacional (art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91). A



construção judicial não tira do executado a titularidade do domínio, nem a disponibilidade jurídica do bem penhorado, nem o torna inalienável, a não ser, repetimos, quando expressamente previsto em lei.

Nada impede que um terceiro adquira imóvel sobre o qual exista penhora inscrita, apenas assume o risco de uma futura expropriação judicial por estar o imóvel afetado ao processo executivo.

Cancelamento da penhora

O cancelamento de um registro pode ser de origem legal, convencional e judicial. Na hipótese de cancelamento de registro de penhora, se faz necessária a apresentação de mandado judicial (ou certidão) oriundo do juízo da execução que determinou a penhora e o conseqüente levantamento.

O art. 250, I, complementado pelo art. 259, expressa que, quer a decisão





seja proferida em processo administrativo, quer ocorra em prestação jurisdicional, o cancelamento dependerá de que o instrumento público ou mandado contenha expressa declaração do exaurimento de todos os apelos possíveis. Será exequível quando transitar em julgado.

O mandado poderá ser substituído por certidão do escrivão ou mesmo requerimento do interessado (art. 250, III) instruído em cópia da decisão e respectivo trânsito em julgado que determine a baixa do registro da penhora.

Em relação ao trânsito em julgado da sentença, como requisito ao cancelamento das medidas constritivas (penhora, arresto, seqüestro), conforme determinam os arts. 250, I e 259 da LRP, nem sempre há decisão de mérito ordenando o cancelamento, como aquela que declara extinta a execução pelo acordo celebrado. Sentença que decide o mérito da causa geralmente ocorre nas ações ordinárias de anulação ou nulidade do título causal com reflexo no assento imobiliário.

No processo de execução ocorrem decisões ou despachos interlocutórios, o que por qualquer motivo determina o cancelamento da medida, não se podendo exigir que do mandado ou certidão conste o "trânsito em julgado da sentença". Quando muito é possível solicitar a consignação, para o ato da baixa do registro, de que contra a decisão não ocorreu interposição de recurso.

Cancelamento de penhora decorrente de arrematação

A arrematação ou adjudicação judicial sempre extingue os ônus que

recaem sobre o bem arrematado ou adjudicado, o que viria acarretar seus cancelamentos, recebendo o adquirente judicial o imóvel livre e desembaraçado, em vista do disposto no art. 130, § único do Código Tributário Nacional. A sub-rogação no preço da arrematação beneficia o credor privilegiado com a penhora.

A arrematação teria força extintiva das onerações pessoais e até mesmo das reais, conforme tem decidido o Conselho Superior da Magistratura paulista (cf. Apelações Cíveis 15.296-0/4, DOE 15/09/92 e 13.830-0/4, DOE 10/04/92), com o *cancelamento indireto dos registros*, sendo desnecessário, em regra, a feitura de assento negativo (cancelamento) na matrícula.

Rompida a cadeia de titularidade por força do registro da Carta de Arrematação, os registros das penhoras que tiveram regular acesso ao fólio, porque o imóvel pertencia ao devedor executado, não têm mais eficácia em relação ao arrematante, novo titular de domínio. Em sentença proferida na 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, no Processo nº 000.00.600831-3, o Juiz Oscar José Bittencourt Couto reconheceu ser "desnecessário o cancelamento das constrições anteriores à arrematação para se assegurar a plena propriedade e domínio do bem transmitida ao arrematante pelo Estado Juiz, além de registrariamente prevalecer o registro mais novo e os que deste derivarem."

O enfoque seria meramente registrário. O cancelamento das penhoras anteriores, exceção feita

àquela decorrente da própria execução, não é automático, dependendo de ordenamento judicial, consoante o art. 250 da Lei 6.015/73, que exige documento hábil que na espécie seria o mandado judicial provindo do juízo da execução ou certidão de levantamento da penhora. Insistindo o interessado no cancelamento deverá apresentar o instrumento judicial para a baixa.

Forma de cancelamento de penhora: ofício ou mandado judicial?

Quanto à forma da ordem ser instrumentada, o entendimento é de que não há problema em se atender à solicitação do juiz desde que o conteúdo do ofício possa ser entendido como um mandado, como uma ordem para cancelamento.

Muitas vezes são apresentados ao Registro Imobiliário ofícios para o cancelamento de registros em substituição aos mandados judiciais. Na verdade, ofício, ainda que judicial, não estaria hábil a ingressar no assentamento imobiliário, porque não está elencado entre os títulos arrolados nos artigos 221 ou 167 da Lei 6.015/73.

Mas não se pode deixar de observar que a determinação nele contida traduz – muitas vezes usando a expressão "solicitação" no lugar de determinação – ordem judicial emanada de autoridade competente. Se o Ofício reunir os requisitos necessários ao ato, ainda que errônea a forma, poderá ser aceito como título judicial ao cancelamento.

É importante que o ofício esteja





subscrito pelos próprios juizes de direito e não pelos escrivães.

Penhora: execução fiscal.

Quando não satisfaz sua obrigação no prazo ou modo fixado em lei, o devedor de um tributo é compelido a pagá-lo através da execução fiscal, que é um meio jurídico que a Fazenda Pública possui para receber coativamente seus créditos tributários. O art. 585, VI, do CPC prescreve que "são títulos executivos extrajudiciais: a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, Estado, Distrito Federal, Território e Município, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei".

A execução fiscal rege-se pela Lei 6.830/80, e, subsidiariamente, pelo CPC.

Em se cuidando de penhora ou arresto efetivados em ações de execuções fiscais, o ato registrário será efetivado mediante a exibição de contrafé e cópia do termo ou auto, com ordem de registro, de que tratam os artigos 7º, IV e 14 *caput* da Lei 6.830/80.

Não deixa de ser um instrumento judicial composto (contrafé, cópia do mandado de citação e penhora) e auto ou termo de apreensão e depósito, o despacho ordenatório do registro ou ao menos a ordem que deferiu o processo executivo.

Nem por isso haverá impedimento de que a constrição seja registrada por meio de certidões ou mandado extraídos dos autos judiciais, com observação do que consta do art. 239 da LRP.

Os requisitos para o registro serão os mesmos das demais execuções. Das peças exibidas deverá haver observância da especialidade subjetiva, ou seja, perfeita identificação da pessoa que

sofre a constrição judicial com aquela que figura no registro predial. Deverá haver observância, ainda, dos outros princípios (continuidade, disponibilidade...) e de quaisquer ocorrências que repercutam no sistema registral.



Penhora de imóvel já penhorado em execução da Fazenda Nacional

A Lei 8.212/91 dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Em seu art. 53, § 1º, estabelece que os bens penhorados em execução judicial da dívida da União, suas autarquias e fundações públicas, tornam-se indisponíveis e que constitui forma de inalienabilidade e de impenhorabilidade, impedindo o acesso de título de disposição ou de oneração que venha acessar o regis-

tro, ainda que formada outra execução, já que terá a Fazenda Nacional, para pagamento integral da dívida, o bem à sua disposição. Essa indisponibilidade não é absoluta, mas cede em face da preferência estabelecida para os créditos de

natureza trabalhista, nos termos do art. 186 do CTN, não havendo impedimento, também, de novas penhoras de outros executivos fiscais em favor da mesma União, devendo ser recusado registro de novas penhoras extraídas de executivos fiscais em favor de ente de direito público estadual ou municipal, que estarão atingidos pela mesma indisponibilidade expressa na Lei 8.212/91, que guarda coerência com a disposição do art. 187 do CTN e que não estabelece exceção em favor da Fazenda Estadual ou Municipal (cf. Ap. Civ. nº 71.126-0/0). ■





Títulos judiciais no Registro de Imóveis

Parte III - Medidas Cautelares



Ulysses da Silva

Registrador aposentado em São Paulo - SP

Medidas cautelares previstas no CPC

As medidas cautelares têm procedimento que pode ser instaurado antes ou no curso do processo principal que tem lugar, por exemplo, quando alguém propõe ação contra devedor solvente e deseja proteger, desde logo, os seus direitos.

O CPC numera quais são os procedimentos cautelares específicos, mas o magistrado pode determinar outras medidas que lhe pareçam adequadas sempre que houver o fundado receio de lesão grave ou de difícil reparação ao direito de ambas as partes.

Entre os procedimentos cautelares específicos, aqueles que nos dizem respeito mais de perto são: o arresto, o seqüestro, a caução, o arrolamento de bens e o protesto

de alienação de bens. O magistrado pode determinar outras medidas, sendo a indisponibilidade de bens a mais conhecida.

Quanto ao protesto contra a alienação de bens, o que podemos dizer é que já existe, pelo menos em São Paulo, jurisprudência firmada no sentido da sua não admissão no Registro de Imóveis, por ser uma medida inócua que não surte nenhum efeito, não vincula de forma alguma o direito de propriedade. De acordo com ele devem constar, na matrícula, todos os fatos ou negócios jurídicos que envolvam o imóvel ou as pessoas interessadas. Seja como for é um ponto sempre polêmico.

Já a caução é uma forma de garantia muito utilizada em ações das mais variadas naturezas para assegurar o cum-





primento de determinadas obrigações. Pode ser real ou reipersecutória. Se recair sobre imóvel tem ingresso certo no Registro de Imóveis por meio de averbação, como prevê o art. 247 da Lei 6.015/73.

Arresto

Arresto é medida cautelar prevista nos artigos 813 e seguintes do Código de Processo Civil. A sua finalidade é a apreensão de bens do devedor, para garantir futura execução por quantia certa, sempre que houver perigo de dilapidação do seu patrimônio. Pode ser determinada pelo magistrado quando o devedor tenta ausentar-se, alienar ou onerar os bens de raiz que possui, sem deixar algum livre para cobrir sua dívida.

Como esclarece o art. 816 do CPC, o juiz considerará o arresto, independentemente de qualquer justificação prévia, quando requerido pela União, Estado ou Município.

O arresto está sujeito a registro na matrícula correspondente mediante apresentação de mandado judicial, ou certidão extraída pelo escrivão do feito, de que constem: identificação e qualificação das partes envolvidas, descrição do imóvel arrestado e número da matrícula a ele correspondente, e, ainda, os nomes do juiz que preside a ação, do depositário nomeado e a natureza do processo.

Conversão do arresto em penhora

Julgada procedente a ação, o arresto resolve-se em penhora, tal como estabelece o artigo 818, do Código

de Processo Civil.

Como se vê, ele é medida cautelar que pode ser requerida, uma vez aberta a ação e comprovado o débito documentalente. Contudo, não paga a dívida e julgada procedente a ação, que entra, assim, em sua fase de execução, o arresto se converte em penhora. A conversão poderá ser levada a efeito nos autos por termo próprio ou simples decisão do juiz.

Ingressando no Registro de Imóveis

Seqüestro regido pela lei civil

É a apreensão judicial de um bem determinado, objeto da lide. Está previsto no artigo 822 do Código de Processo Civil. Trata-se de medida cautelar nominada que visa preservar o bem para garantir o direito do autor, caso sua pretensão seja reconhecida como legítima pelo magistrado.

Pode ocorrer nas mais variadas ações dentre as quais incluem-se separação, divórcio, ou anulação de casamento



o mandado ou certidão referente à citada conversão, será ela objeto de averbação na matrícula do imóvel, caso, evidentemente, se encontre registrado o arresto.

O cancelamento do registro de arresto é feito à vista de mandado judicial com referência à matrícula do imóvel, podendo ser substituído por certidão da qual conste o despacho do juiz autorizando-o.

quando um dos cônjuges estiver tentando dilapidar o patrimônio do casal.

O título para registro é o mandado judicial, ou certidão passada pelo escrivão do feito, de que constem os mesmos requisitos exigidos para o arresto.

Como no caso de arresto, o cancelamento do registro de seqüestro se faz à vista de mandado judicial ou





certidão de que conste a decisão do juiz que a autorizou.

Seqüestro regido pela lei penal

É a apreensão de bens adquiridos com infração da lei penal, tal como prescreve o artigo 121 do Código de Processo Penal, esclarecendo o artigo 125 que a medida cabe mesmo que os bens tenham sido transmitidos a terceiros.

imóveis por alguém envolvido em processos, para preservá-los até o julgamento final da ação. Sua averbação no Registro Imobiliário está prevista no art. 247 da Lei 6.015/73.

Também pode ser encontrada em outros dispositivos expressos em lei, como no caso do art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91, que torna indisponíveis os imóveis penhorados em execuções judiciais da dívida ativa da União, suas

obrigatoriamente, ser averbada. Caso contrário, a indisponibilidade será lançada em livro próprio e arquivada em pasta criada para esse fim.

Invariavelmente, deverá ser lançada no protocolo oficial, sendo que em São Paulo existe Provimento da Corregedoria-Geral da Justiça (nº 17/99), determinando que a prenotação permaneça em aberto, até ulterior decisão judicial.

Sobre esse ponto, quem conhece a importância e a finalidade da prenotação e do seu prazo de validade sabe que essa prorrogação por prazo indefinido foi concedida ao arripio da lei, criando um sério precedente, a nosso ver desnecessário, porque basta o lançamento da indisponibilidade no livro próprio para que surta todos os efeitos desejados.

O título para averbação é o mandado judicial, ofício assinado pela autoridade competente ou certidão da qual conste a decisão que determinou a medida.

Para o cancelamento será necessário mandado judicial, ofício, certidão ou requerimento assinado pela autoridade competente.

Arrolamento fiscal de bens

É medida tomada pelo fisco, em processo interno, para acautelar seus interesses, com o intuito de listar e identificar os bens do sujeito passivo. Está regulado pela Lei 9.532/97 e, de acordo com seu artigo 64, será elaborado pela autoridade competente sempre que o valor dos créditos tributários de responsabilidade



O título para registro é o mandado judicial passado pelo juiz que presidir a ação penal, ou certidão do escrivão do feito que contenha todos os elementos necessários, tal como no caso do seqüestro civil.

Igualmente, o cancelamento é feito por mandado assinado pelo juiz do feito, ou certidão passada pelo escrivão, da qual conste a decisão que o determinou.

Indisponibilidade de bens

Indisponibilidade de bens é medida que visa impedir a alienação de

autarquias e fundações públicas.

A Lei 8.397/92, por sua vez, dispõe que a decretação de medida cautelar fiscal produzirá, de imediato, a indisponibilidade dos bens gravados.

A indisponibilidade prevista na Lei 6.024/74, bastante conhecida, é dirigida aos administradores de instituições financeiras sob intervenção, liquidação extrajudicial ou falência. É utilizada com freqüência em ações de várias naturezas, podendo ser genérica, ampla, abrangente ou específica para determinado imóvel.

Existindo imóvel matriculado deve,





do sujeito passivo for superior a trinta por cento do seu patrimônio conhecido, entendendo-se como tal o valor constante da última declaração de rendimentos, na falta de outros elementos (§ 2º).

Esclarece o § 1º do citado artigo, que “Se o crédito tributário for formalizado contra pessoa física, no arrolamento devem ser identificados inclusive os bens e direitos em nome do cônjuge, não gravados com a cláusula de incomunicabilidade”.

Infere-se dos termos desse dispositivo que, inexistindo a imposição dessa cláusula, mas prevalecendo a não comunicação dos bens pelo regime adotado no casamento, a medida não atingirá o cônjuge, a menos, naturalmente, que também esteja no pólo passivo.

Estabelece, por sua vez, o § 3º do mesmo artigo 64, que, uma vez notificado, o proprietário dos bens arrolados, ao transferi-los, aliená-los ou onerá-los, deve comunicar o fato à unidade do órgão fazendário que jurisdição o seu domicílio tributário.

Complementa o § 4º que “A alienação, oneração ou transferência, a qualquer título, dos bens e direitos arrolados, sem o cumprimento da formalidade prevista no parágrafo anterior, autoriza o requerimento de medida cautelar fiscal contra o sujeito passivo”.

Prevê o § 5º que o termo de arrolamento será registrado no registro imobiliário, independentemente do pagamento de custas. É recomendável que o Oficial oficie, ao órgão fazendário referido, informando

qualquer alienação ou oneração que envolva os bens listados.

Apesar do último parágrafo mencionado dizer que o aludido termo de arrolamento será registrado, parece-nos que o ato correto a praticar pelo registrador seja o de averbação, porque a expressão “envolvendo registro” foi empregada no seu sentido lato. Além disso, como se percebe claramente, a finalidade, no caso, é mais a de dar publicidade à medida, uma vez que ela não impede, nessa fase, a transmissão ou oneração dos bens arrolados e não implica, ainda, medida cautelar fiscal mais séria, que seria, em princípio, o arresto dos bens, este sim sujeito a registro.

Por último, acrescenta o § 7º, do artigo 64, que o arrolamento de bens somente será determinado quando a soma dos créditos tributários for superior a R\$ 500 mil.

Considerando que o arrolamento de bens é medida tomada por órgão fazendário, ainda na fase administrativa, o título para registro deverá ser ofício encaminhando o termo de arrolamento, ou apenas um dos dois, desde que contenha todos os elementos necessários.

O cancelamento também se fará por ofício ou mandado judicial, se o caso for levado a juízo.

Caução

É uma forma de garantia prestada no curso de uma ação com o objetivo de assegurar o cumprimento de determinada obrigação. Está

prevista nos artigos 826 e seguintes do Código de Processo Civil. Pode ser real ou fidejussória. Quando recair sobre imóvel equipara-se à hipoteca e tem acesso ao Registro de Imóveis.

O título será o mandado judicial, ou certidão, contendo os elementos necessários.

Vencido o prazo estipulado, o cancelamento será efetuado à vista de mandado ou certidão passada pelo escrivão do feito.

Protesto contra alienação de bens

Não deixa de ser, também, medida cautelar. Está previsto no artigo 867 do Código de Processo Civil e é utilizado por aquele que desejar prevenir responsabilidade, prover conservação e ressalva de seus direitos. Não impede a alienação ou oneração dos bens do requerido e não tem acesso ao Registro de Imóveis por se tratar de medida que, a rigor, não vincula, de forma alguma, o direito de propriedade. ■





Quinta-feira, 13 de junho.

Locação: aspectos registrários.

Dr. Kioitsi Chicuta

Juiz do Segundo Tribunal de Alçada Civil,
São Paulo - SP

Dr. Ary José de Lima

Registrador (Santos - SP) e Presidente
da Anoreg - SP



Esq./dir.: Drs .Gilberto Valente da Silva, Venício Antônio de Paula Salles, Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo-SP, Ary José de Lima, Sérgio Jacomino, Kioitsi Chicuta e Sebasião Pereira da Silva (RN).





A locação aparece no Código Civil como uma espécie de negócio jurídico, enquadrado no livro das obrigações e contratos. Trata-se de um direito pessoal, obrigacional e que não surte direitos reais, embora possa envolver imóveis.

Dessa regulação inicial do Código Civil veio depois o reconhecimento da função social do contrato de locação, principalmente da locação urbana. As leis especiais ganharam ênfase em 1974, com a Lei 44/94 e, logo depois, com a lei 6649/79 e, agora, com a lei 8.245/91, que deu enfoque mais preciso e objetivo, focalizando as locações residenciais e não residenciais.

É importante destacar que desde 1916 há uma preocupação do legislador em assegurar direitos para o inquilino na permanência do imóvel quando esse imóvel é alienado de forma onerosa. O art. 1197 do Código Civil dispõe que "se, durante a locação, for alienada a coisa, não ficará o adquirente obrigado a respeitar o

contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e constar de registro público".

A não-especificação do serviço registrário ao qual se refere o texto legal pode gerar discussão sobre sua execução no Registro de Imóveis ou no Registro de Títulos e Documentos. O primeiro abriga os direitos reais sobre bens imóveis e o segundo os direitos reais sobre bens móveis, os títulos e os documentos, sendo os dois últimos para fins de conservação ou para surtir efeitos em relação a terceiros.

A atribuição exclusivamente técnica levaria a prática do ato registrário para Títulos e Documentos. A Lei 6.015/73, em seu artigo 129, relaciona os contratos de locação de prédios como títulos sujeitos a registro em Títulos e Documentos para surtir efeitos em relação a terceiros. No entanto, razões de ordem objetiva levaram à necessidade de se deslocar sua execução ao Registro de Imóveis e o próprio artigo 167, I, 3, da Lei de Registros Públicos, consigna como sendo ali registráveis os "contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada".

Assim, o contrato como um todo, para surtir conseqüências jurídicas genéricas, tem ingresso no Registro de Títulos e Documentos, mas para dar consistência específica a cláusula determinada (de vigência em caso de alienação) a recepção se faz exclusivamente no Registro de Imóveis, com prática de ato de registro em sentido estrito na matrícula do imóvel.



Dr. Ary José de Lima

Outros itens decorrentes do contrato de locação passaram a ingressar no Registro de Imóveis, havendo previsão específica de sua inscrição para: a) exercício de direito de preferência na aquisição, em havendo alienação onerosa do prédio locado (Art. 167, II, 16, da Lei 6.015/73 e art. 33 da Lei 8.245/91); b) caução em bens imóveis (Art. 167, II, 8, da Lei 6.015/73, e art. 38, § 1.º, da Lei 8.245/91).

Eficácia em relação a terceiros

O que leva as partes a se socorrem do Registro de Imóveis são algumas características do Registro de Imóveis como, por exemplo, a publicidade efetiva da existência dessa relação jurídica negocial.

O artigo 129, § 1º, da Lei 6.015/73 estabelece que estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros, "os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto no art. 167, I, nº 3".



Dr. Kioitsi Chicuta





É hipótese de obrigatoriedade do registro para eficácia *erga omnes* do negócio jurídico, não dispensando, porém, o ato do Registro de Imóveis para validade de cláusula de vigência em caso de alienação. Na forma do artigo 130 da Lei de Registros Públicos é praticado na circunscrição onde domiciliadas as partes, pouco importando o local da situação do bem. O ato no Registro Predial, ao contrário, é feito exclusivamente na matrícula do Cartório onde inscrito o prédio locado e que pode não coincidir com o domicílio das partes.

O Registro de Títulos e Documentos visa atribuir eficácia ao contrato como um todo, enquanto o Registro de Imóveis dá efeitos para situações especificadas na Lei do Inquilinato e no Código Civil.

Prática de atos de registro não previstos na Lei do Inquilinato

A Lei 8.245/91 prevê prática de atos no Registro de Imóveis quando se trate de imóvel urbano. Mas há situações de relações a ela não submetidas, ainda que envolvendo imóveis utilizados para fins não rurais, mas tão só para fins de exercício do direito de permanecer no imóvel até o final do prazo contratual, sem contar possibilidade de substituição de parte, prorrogação do contrato, troca da garantia, extinção do contrato etc.

Locação de imóvel a ele não vinculado (art. 1.197 do CC)

O artigo 1.197 do Código Civil tem aplicação aos contratos de locação com cláusula de vigência em caso de

alienação e que não se submetem à Lei 8.245/91. O ato de registro é escriturado na matrícula do imóvel, exigido apenas que a apresentação do título se faça enquanto não escoado o prazo contratual. Prorrogado este de forma indeterminada, o registro deve ser negado, pois não incidentes as demais hipóteses para exercício do direito de preferência e para caução em bem imóvel.

Princípio da continuidade

Admitida a recepção do contrato de locação no Registro de Imóveis, não bastam sua existência e o enquadramento às hipóteses legais para permitir acesso irrestrito, exigindo a observância, ao menos, de princípios elementares do Direito Registral Imobiliário. Destaca-se, dentre eles, o da continuidade, na forma dos artigos 195 e 237 da Lei 6.016/73, exigindo que a titularidade do direito real esteja no nome da parte que figura como locador.

Locação firmada por espólio

É possível espólio firmar contrato de locação. E se o inventário não restou concluído, o que fazer? O contrato será aceito no Registro de Imóveis, mas com a exigência da comprovação do termo de inventário. Porém, no caso de locação firmada diretamente pelo inventariante, que se apresenta como locador no Registro de Imóveis, não é possível, porque ele exerce uma função dentro do processo,

mas não tem direito real a ser protegido no Registro de Imóveis.

O mesmo acontece em relação aos herdeiros. Se os herdeiros firmarem um contrato de locação é possível que esse contrato tenha acesso ao sistema registrário, mas prescinde do prévio registro do formal de partilha em que o imóvel seja atribuído a esses herdeiros.

Locação firmada pelo usufrutuário

O usufrutuário, por força do artigo 718 do Código Civil pode ostentar posição jurídica de locador, mas, sendo seu direito temporário, veda-se vigência do contrato por lapso temporal superior ao da sua própria existência. Ou seja, a extinção do usufruto (assim como a do fideicomisso) faz cessar a relação locatícia (art. 7.º da Lei 8.245/91), ressalvada hipótese de consentimento expresso do nu-proprietário.





Apenas na última situação (aquiescência escrita) é que se permite contratação com cláusula de validade em caso de alienação, mesmo porque o usufruto só pode se transferir, por alienação, ao nu-proprietário (art. 717 do Código Civil).

Locação firmada com o fiduciário

As regras firmadas para o usufruto são aplicáveis ao fideicomisso, restando discussão sobre a locação contratada em imóvel já vinculado a contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei 9.514/97).

A alienação fiduciária não é incompatível com a locação. A posse direta é do fiduciante, é do devedor, ele continua com a posse direta. Ele não tem o dever de morar, ele pode locar. Nada impede que este contrato seja elaborado.

O fiduciário, porém, ao adquirir a propriedade resolúvel, não se transforma necessariamente em locador, mesmo porque usufruída a coisa exclusivamente pela fiduciária.

Se locado o imóvel antes da constituição da propriedade fiduciária não há alteração do *status quo*, o mesmo sucedendo se o fiduciante locá-lo em período posterior. Mas, uma vez inadimplente o locador, a venda extrajudicial ou mesmo a consolidação da propriedade em favor da fiduciária rompe a locação, não estando o adquirente obrigado a respeitá-la, salvo, na última hipótese, se o credor manifestar aquiescência por escrito à locação (Cf. Marcelo Terra, *in Alienação Fiduciária de Imóvel em*

Garantia, Sergio Antonio Fabris Editor, páginas 75-79).

Locação de parte do imóvel

Não há necessidade de prévio desmembramento do imóvel ou mesmo a instituição de condomínio para que se promova locação parcial. A obrigação, como se disse, é de caráter pessoal, temporária e não geradora de direito real. Bem por isso, possível é a locação de partes de um mesmo imóvel a diversos locatários, e a própria Lei 8.245, de 18/10/1991 não repele a coexistência de pluralidade de locatários ou de sublocatários (artigos 27 a 34), tanto assim que, havendo vários pretendentes, será preferência ao “locatário mais antigo e, se da mesma data, ao mais idoso” (parágrafo único, do art. 30).

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no julgamento da Apelação 27.480, relator o Desembargador Alves Braga, decidiu que “nada obsta o registro de contrato de locação que tenha por objeto apenas duas das quatro casas edificadas no imóvel matriculado, salvo se não estivessem suficientemente identificadas as partes locadas, porque isto impediria se pudesse conhecê-las com precisão”. A prévia segregação da parte locada em relação ao todo não é exigível.

Locação de loja de shopping center

Os lojistas de *shopping center* podem ocupar os espaços mediante contrato de locação e, estando os negócios jurídicos sob a égide da Lei 8.245/91

(artigo 52, § 2º, e artigo 54), o acesso ao Registro de Imóveis observa as mesmas regras dos demais contratos.

Vaga de garagem

As vagas autônomas de garagem ou os espaços para estacionamento de veículos não se submetem à Lei 8.245/91 (art. 1º, § único, nº 2), estando, em caso de locação, submetidas às regras do Código Civil. Bem por isso, a recepção de contrato de locação de vagas de garagem só é possível quando existente cláusula de vigência em caso de alienação, estando ainda dentro do prazo contratual.

A situação não se confunde com aquela em que a vaga é mero acessório da unidade principal ou quando integra parte comum do condomínio.

Imóvel público

A cessão de bem imóvel público não é contrato de direito privado e não pode ser definida como locação, mas mera permissão de uso, constituindo-se contrato de direito administrativo.

O arrendamento dos imóveis da União é regido pela Lei 9.636/98, que alterou os dispositivos dos Decretos-leis 9.760, de 1946, e 2.398, de 1987. O contrato fica submetido a norma de direito público.

A permissão não está sujeita à Lei de Locação e o Poder Público não é locador de bens públicos.

Isso não significa que a Administração não possa ostentar posição contratual de locatária, quando, então, integra o negócio jurídico como se particular fosse. O registro do contrato escrito observa as regras aplicá-





veis aos negócios concretizados entre particulares.

Solidariedade

O artigo 2º da Lei de Locações (Lei 8.245/91) diz que “havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou”. A própria norma estabelece situação de solidariedade legal, “quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado à dívida toda” (artigo 896 do Código Civil).

Mesmo que diversos sejam os locadores e/ou locatários, basta apenas que um deles figure no contrato para que obrigue os demais. Há discussão jurisprudencial sobre a possibilidade de exercer o direito de preferência frente a locador que não assinou o contrato, mas, ainda assim, não cabe aos Registros Públicos enveredar em tal discussão, mostrando-se suficiente anotação feita pelo próprio artigo 169, III, da Lei 6.015/73, que destaca a necessidade de prática dos atos “no Cartório onde o imóvel esteja matriculado mediante apresentação de qualquer das vias do contrato, assinado pelas partes e subscrito por duas testemunhas, *bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o locador*”.

Substituição de parte do negócio jurídico

A Lei 8.245/91, em seu artigo 10, diz que “morrendo o locador, a locação transmite-se aos herdeiros”, dispondo o artigo 11 que “morrendo o

locatário, ficarão sub-rogados nos direitos e obrigações: I – nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que vivam na dependência econômica do *de cujus*, desde que residentes no imóvel; II – nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio”.

A alteração de parte no Registro de Imóveis, porém, não observa regra simplista e exige, ao menos, documento idôneo e que ateste, de forma isenta de dúvida, a identificação do sucessor. Além da certidão de óbito, é preciso que se ateste a condição do sub-rogado, como, por exemplo, certidão de casamento (em relação à viúva), mostrando-se desnecessária prova de abertura de inventário ou do seu encerramento, salvo a hipótese em que se busca averbar a substituição pelo espólio. O ato a ser perpetrado é de averbação.

Na hipótese de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução de união estável, diz a lei que a “locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel” (art. 12), exigindo tão só que a sub-rogação seja comunicada por escrito ao locador (§ único, do art. 12). A substituição faz-se por meio de averbação lançada na matrícula e à vista de documentos idôneos, dentre os quais a prova da dissolução do vínculo conjugal ou do casamento ou o desfazimento da união estável.

Da mesma forma, é possível que

haja substituição do inquilino. Em havendo cessão da locação pelo locatário e a sublocação, é preciso consentimento prévio e escrito do locador (art. 13). Obtido este, o cessionário pode, até mesmo para assegurar seus direitos de preferência e de permanecer no imóvel até o final do contrato, existindo cláusula própria, formular requerimento escrito ao Oficial, instruindo-o com o documento escrito.

Pré-contrato

O pré-contrato não é locação e não tem acesso ao sistema registrário. Não se confunde, porém, com locação de coisa futura, em que a matéria não exhibe a mesma simplicidade. Por exemplo, lojistas que firmam contrato de locação de espaço em *shopping center* em construção e querem o registro para garantia de cumprimento por parte do empreendedor e locador. Num primeiro exame, sem que a matrícula noticie a existência do prédio ou mesmo do empreendimento, não há como permitir a prática do ato de registro. A mesma situação não ocorre, por exemplo, quando há registro da incorporação nos moldes da Lei 4.591/64, muito embora não vise necessariamente o empresário a alienação das futuras unidades. Da mesma forma que possível transação envolvendo as unidades ainda não existentes no mundo jurídico, possível é o estabelecimento de locação de unidade que terá existência legal no futuro.

Wilson de Souza Campos Batalha, em seu livro *Comentários à Lei de Registros Públicos*, Ed. Forense, 4.ª edição, p. 399, cita antiga decisão do Con-





selho Superior da Magistratura de São Paulo, relatada pelo Desembargador José Carlos Ferreira de Oliveira, com a seguinte passagem: “Não se nega a validade do contrato de locação, que tenha por objeto imóvel de existência futura, mas não é essa a questão relevante aqui. O que importa é que a agravante pretende inscrever contrato de locação de imóvel em condomínio, sem anterior averbação da incorporação do prédio, o que é inviável. Como precisamente salientou a sentença recorrida, se realizada a inscrição haveria ferimento ao princípio da continuidade dos registros públicos, com notícia de um ônus sobre prédio desconhecido nas anotações imobiliárias” (sic)

Título instrumentalizador da locação de imóvel

O registro de imóveis é documental por excelência e todos os atos nele praticados têm suporte em documentos, públicos ou particulares, jamais admitindo os lançamentos praticados com base em mera declaração verbal, ainda que prestada na presença do Oficial.

O artigo 221 da Lei 6.015/73 estabelece a relação dos títulos admitidos a registro, mostrando-se possível, em consequência, a formalização do contrato de locação em escritura pública, em instrumento particular, em ato autêntico de países estrangeiros e carta de sentença.

Escritura pública ou instrumento público

Embora a materialização do contrato de locação não integre a categoria dos atos solenes e não seja a escritura

da substância do ato, nada impede a utilização da escritura pública e que não é privativa dos tabelionatos. Escrituras públicas, na definição de Valmir Pontes, “são assentos oficiais de contratos ou de declarações, feitos em livros de tabelionatos ou de repartições especialmente incumbidas da autenticação ou instrumentação de certos atos jurídicos” (Cf. *Registro de*

contrato de locação de forma especial (artigo 129 do Código Civil), permite-se sua elaboração por instrumento não público, observando apenas os requisitos referentes aos elementos essenciais do negócio jurídico e do registro (assinaturas das partes e de testemunhas, com as firmas reconhecidas - inciso II, do art. 221 da LRP).

Basta apenas a exibição de uma das



Imóveis, Saraiva, 1982, p. 144.), mostrando-se possível a lavratura por notários, pelo cônsul, por autoridades administrativas e judiciais.

Instrumento particular

As escrituras particulares são documentos não oficiais, feitos e assinados, ou apenas assinados, por pessoas naturais e ou jurídicas que tenham capacidade de disposição e administração dos bens. Não dependendo o

vias do contrato, e assim consta de forma específica no artigo 169, III, da Lei 6.015/73 e de forma genérica no artigo 194 do mesmo estatuto legal. Se existe um único exemplar, é retido e arquivado em Cartório ou, ao menos, microfilmado, dispensado, evidentemente, prévio registro desse mesmo documento em Títulos e Documentos. Mas o título apresentado deve sê-lo em via original, não permitida sua substituição por cópia





reprográfica autenticada.

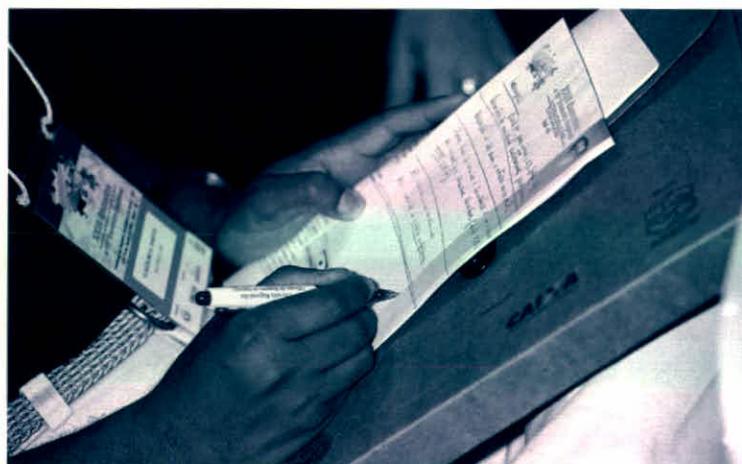
Ausência de testemunhas no instrumento particular

A exigência de que o documento tenha duas testemunhas consta do citado artigo 169, III, da Lei de Registros Públicos, e vem repetida no parágrafo único, do artigo 33, da Lei do Inquilinato, quando diz respeito à averbação para assegurar o direito de preferência.

A matéria, a princípio, não oferece maiores dificuldades, mesmo porque estampada na regra geral do artigo 135 do Código Civil, mas, enquadrando-se o contrato escrito como título executivo extrajudicial, onde dispensável subscrição de testemunhas, renova-se a discussão sobre seu cabimento. O art. 585, IV, do Código de Processo Civil, dispõe que são títulos executivos extrajudiciais, dentre eles, o “crédito decorrente de foro, laudêmio, aluguel ou renda do imóvel, bem como encargo de condomínio, desde que comprovado por contrato escrito”. Com base no inciso IV e não naquele de n.º II, do artigo 585, tem a jurisprudência entendido que as testemunhas são dispensáveis (cf. citações feitas por Theotônio Negrão e José Roberto Ferreira Gouvêa, in *Código de Processo Civil e legislação processual em vigor*, 33. ed., p. 666).

Para fins de registro prevalece o tex-

to legal, ou seja, exige-se que o documento tenha a subscrição de duas testemunhas. Os serviços extrajudiciais não têm necessidade de observância de formal instauração de processo jurisdicional e aplicação do princípio do contraditório, não exigindo que as partes simultaneamente postulem o registro, bastando apenas que um dos interessados assim providencie. Por isso, sem mecanismo de controle de autenticidade, é preciso que os instrumentos particulares ainda se submetam, além do reconhecimento de fir-



mas, à necessidade de subscrição de duas testemunhas.

O Juiz Ricardo Henry Marques Dip, quando designado para auxiliar na 1.ª Vara de Registros Públicos, decidiu que a intervenção de testemunhas instrumentárias visa apenas estender eficácia probatória mais forte, sem reflexo na validade do contrato, não havendo obstáculo ao registro de instrumento particular em que não tenha ocorrido intervenção de testemunhas, ou seja, *superflua*

non viciant scripturas: se vale o título sem assinatura de testemunhas, vale com as assinaturas, sem reconhecimento destas (cf. jurisprudência do site www.anoregsp.org.br).

Documento eletrônico

A forma manuscrita restou substituída pela datilográfica e, hoje, os recursos da informática dispensam até mesmo o uso do papel, existindo inúmeros documentos eletrônicos utilizados pelas partes, passíveis de materialização. Mas, por falta de regu-

lamentação específica, embora não vedado o uso de contrato formalizado em documento eletrônico, não se permite sua recepção como título acessível ao sistema de Registro de Imóveis, mesmo que impresso esse mesmo documento em papel.

A situação não se confunde, evidentemente, com a elabora-

ção do contrato mediante digitalização e subsequente impressão do contrato, com assinatura das partes e das testemunhas. Nessa hipótese há documento escrito com uso dos recursos da informática e não documento eletrônico, com emprego até mesmo de assinaturas eletrônicas.

Prorrogação do contrato de locação

As partes podem, de comum acordo, acertar a dilatação do lapso tem-





poral inicialmente avençado. Nessa hipótese, o aditivo deve ser escrivurado em documento público ou particular, sendo objeto, então, de ato averbatório, sempre no suposto da existência de registro anterior do contrato de locação. Mas, se as partes optam por elaborar novo contrato de locação, com todos os seus elementos essenciais, o ato a ser praticado é de registro.

Omissão na consignação da data do contrato

A falta de data no contrato não o torna inválido, não sendo sequer elemento essencial do contrato (artigo 135 do Código Civil), nem figura como de consignação obrigatória no registro do contrato de locação com cláusula expressa de vigência em caso de alienação (artigo 242 da LRP). A omissão é suprável com outros subsídios, como o recibo de aluguel, a data do reconhecimento das firmas ou da exibição do documento em órgão oficial.

Limites à qualificação do registrador e cláusulas abusivas

O exame do título é feito em função do que ele exhibe em sua face frente aos subsídios existentes no próprio Registro, observados os elementos extrínsecos. Não cabe ao registrador enveredar na análise de Justiça e nem mesmo o Código de Defesa do Consumidor é invocável na espécie, por inexistente, na grande maioria dos casos, relação de consumo.

A existência ou não de cláusulas abusivas pouco ou nenhuma influên-

cia exerce nas situações jurídicas criadas pelos atos de registro ou de averbação.

Prática de atos registrários previstos na Lei 8.245/91

A Lei do Inquilinato prevê apenas três situações em que o contrato serve de título para a prática de ato registrário: a) a existência de cláusula de vigência em caso de alienação (art. 8º); b) o exercício do direito de preferência para haver para si o imóvel locado (art. 33); c) a caução em bem imóvel (arts. 37 e 38).

Cláusula de vigência em caso de alienação (art. 8º)

O registro da cláusula de vigência em caso de disposição do domínio pelo locador equivale à instituição de espécie assemelhada ao "ônus real" (Cf. Afranio de Carvalho, ob. cit., p. 6) e tem dupla finalidade: a) proteger o locatário contra eventual alienação no curso do contrato; b) alertar o adquirente sobre o dever de observar a locação firmada pelo alienante e pelo prazo contratual. A publicidade que decorre do registro gera eficácia contra terceiros e torna o pacto eficaz mesmo em relação ao adquirente.

Dispensa-se o prévio registro em Títulos e Documentos, na esteira da Súmula 442 do Supremo Tribunal Federal. O que vale é o ato perpetrado no Registro de Imóveis, real destinatário da proteção conferida ao inquilino.

O registro no Livro 2 deve consignar, além da cláusula de vigência, "o

seu valor, a renda, o prazo, o tempo e o lugar do pagamento, bem como a pena convencional" (art. 242 da Lei 6.015/73).

Exercício do direito de preferência (art. 33)

Só com a averbação do contrato de locação é que nasce para o locatário o direito de preferência na aquisição do imóvel. Preterido, ele poderá haver para si o imóvel locado "se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel" (art. 33).

A averbação gera eficácia *erga omnes*, mas o direito de prelação não surge tão-só pela sua escrituração na matrícula, constituindo-se apenas em condição necessária para o seu exercício. Não tem direito à adjudicação o locatário que não providencia averbação do contrato no Registro de Imóveis (cf. RT 546/150, 570/154, 559/160, 598/144).

Caução em bens imóveis (art. 38, § 1º)

A caução em bem imóvel é garantia fornecida pelo locatário ao locador para cumprimento das obrigações contratuais e que recai em prédio que pode, perfeitamente, pertencer ao devedor ou a terceiros. Não se enquadra como sendo espécie de hipoteca, tanto assim que não impede a alienação do bem no curso da locação quando cessa o pacto acessório.

A avença feita em instrumento





particular é suficiente para recepção no Registro de Imóveis, podendo ser formalizada no corpo do contrato de locação ou em instrumento apartado. A caução é averbada na matrícula do imóvel ofertado em garantia (art. 38, § 1º, LI), mas a garantia não integra o rol dos direitos reais de garantia sobre bens alheios.

Não constitui óbice:

a) à livre disposição do imóvel:

Em processo da 1.ª Vara de Registros Públicos o MM. Juiz Oscar José Bittencourt Couto julgou improcedente dúvida suscitada por Oficial de Registro Público, que negou registro a instrumento particular de compromisso de compra e venda, em face de averbação de caução de imóvel, para garantia de contrato de locação. Acertadamente se destacou que é nova modalidade de garantia, distinta da hipoteca, e com menor poder que esta, não tornando o imóvel indisponível (cf. *Revista de Direito Imobiliário*, volume 49, p. 337).

b) e nem pode o registrador exigir contrato de hipoteca:

Embora referente à caução processual, a 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, através do Juiz Venício Antonio de Paula Salles, decidiu que a caução não se confunde com a hipoteca, sendo indevida a exigência de que a garantia seja constituída através de escritura de hipoteca (cf. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 51, p. 372).

Extinção

Registrado o contrato, necessário que se averbe sua extinção. Não se presume que, com a exibição de novo contrato e com locatário diverso, o anteri-

or tenha sido rompido. Nesse sentido já decidiu o E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no julgamento da Apelação 10.854-0 (Cf. *Decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo*, triênio 1988/89/90, Vicente Amaral Gurgel), destacando que “se o imóvel já está locado a terceiro, por contrato devidamente registrado, impossível se torna o registro



de nova locação feita a outra pessoa”.

O mero decurso do prazo contratual não significa extinção do contrato. Conforme decisão proferida pela 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, publicada na *Revista de Direito Imobiliário* 9/138, o cancelamento do registro de locação deve ser apenas com apoio no artigo 250 da Lei de Registros Públicos, ou seja, “o término do prazo avençado no contrato nunca será suficiente, isoladamente, para determinar o cancelamento requerido ape-

nas pelo locador” (sentença da lavra do hoje Desembargador aposentado Narciso Orlandi Neto, com lastro em bem fundamentado parecer do então Curador de Registros Públicos José Roberto Ferreira Gouvêa).

Qualificação registrária

O contrato de locação, embora não tenha poder de dar nascimento a direito real, pode interferir diretamente na livre disponibilidade do

imóvel, razão pela qual, quando apresentado no Registro de Imóveis, deve sofrer exame da legalidade e da observância dos princípios aplicáveis à matéria, mas com rigor atenuado.

O processo de registro atende toda a seqüência prevista no artigo 182 e seguintes da Lei de Registros Públicos, encerrando-se com a prática do ato perseguido ou a devolução do título com exigências, permitida, desde que atendidos os requisitos legais, a suscitação de dúvida. ■





Caução, indisponibilidade e inalienabilidade.

O Dr. Venício Antônio de Paula Salles, Juiz da Primeira Vara de Registros Públicos da Capital de São Paulo, participou do debate com os registradores, chamando a atenção para as implicações e para a finalidade da caução:

“Eu gostaria de abrir um parêntese sobre a caução. Obviamente que a minha visão enquanto juiz é diferente da visão de vocês como registradores. O mundo social que interfere no direito é um mundo muito dinâmico e temos que estar atentos.

Só quero lembrar uma certa questão que tem me preocupado, ultimamente, que é a questão da indisponibilidade, não exatamente decorrente da caução.

O governo federal descobriu esse grande achado chamado *indisponibilidade*. Recentemente, novas medidas provisórias alargaram de maneira assustadora essa forma de tornar bens indisponíveis. A última medida provisória foi relativa a planos de saúde e hoje a Secretaria de Saúde pode decretar, para um ato despido de maior formalidade, uma indisponibilidade, que vai causar grandes prejuízos para a pessoa afetada.

Indisponibilidade afeta um patrimônio e tudo que afeta um patrimônio decorre ou de vontade das partes envolvidas ou de decisão judicial. Não há outro meio.



Dr. Venício Antônio de Paula Salles

A indisponibilidade está sendo tratada como ato administrativo, passa na Corregedoria-Geral de Justiça, que manda para mim como juiz da 1ª Vara, e eu tenho que mandar para o registrador fazer a anotação. Mas aquilo me causa estranheza.

Eu fui indagar ao Ministério da Saúde se pelo menos regularidade administrativa eles teriam, pedi o procedimento administrativo, solicitei que eles me informassem se tinha sido conferida defesa à parte afetada, se tinha sido permitido o contraditório, um procedimento que a Constituição garante. Dois meses depois eu recebi o primeiro ofício-resposta dizendo: “tudo foi cumprido, a Constituição foi cumprida”.

Na verdade, houve uma publicação no Diário Oficial e não foi apre-

sentada defesa. Mas a publicação no Diário Oficial não diz nada sobre a defesa, não foi franqueada defesa alguma. Eu não sei se este modelo está certo ou não, mas o que importa é a segurança jurídica, o respeito às instituições.

Temos que ficar atentos a essas questões, como a caução, e entender que a caução no contrato de locação pode gerar a indisponibilidade de bens.

Na outra ponta, temos um instituto sendo alargado sem qualquer tipo de respaldo, sem qualquer tipo de apoio na Constituição.

Não existe instituto jurídico que não tenha utilidade, é necessário que o instituto tenha uma finalidade útil. Não estou dizendo que a caução gera a inalienabilidade e nem estou dizendo que não, mas quero que vocês reflitam a respeito. No contrato de locação, de que adianta alguém reservar o bem para que responda por eventual dívida do contrato, se ele pode ser alienado no dia seguinte? A norma não quis que o contrato fosse garantido num único dia, mas sim durante todo o prazo.

Temos que pensar nisso e essa é a dinâmica do direito. Recomendo a vocês que pensem na intenção do legislador ao criar essa caução, não só na lógica da norma restrita e formal, mas na intenção e finalidade da norma”. ■





Alienação Fiduciária: conceitos básicos e prática registral.



Dr. José de Mello Junqueira

Desembargador aposentado do TJSP e Assessor Jurídico da
ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - SP

O governo age diante de fatos. É o que está acontecendo com o novo Sistema Financeiro Imobiliário. O governo brasileiro tem se defrontado com dificuldades para a necessária ampliação da oferta de moradias e a própria construção civil enfrenta a falta de capital para novos investimentos. Os bancos e as financeiras têm tido problemas para o retorno dos empréstimos.

A Lei 9.514/97 criou o Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, visando à captação de novos investimentos para o setor imobiliário. Um novo título de crédito foi criado, foram instituídos: a cessão fiduciária de direitos de créditos imobiliários, a letra de crédito imobiliário e a cédula de crédito imobiliário.

Com esse novo instrumental propiciado pela nova lei o governo pre-

tende captar recursos com retorno rápido do capital emprestado, do capital aplicado. O que interessa ao governo é a recuperação rápida do crédito, maior liquidez, maior garantia, para a criação paralela de um mercado de investidores mobiliários desses créditos de financiamento para a venda de imóveis.

No entanto, para que esse sistema seja viável é preciso uma garantia mais





firme, a adoção de negócios jurídicos mais firmes e atuais. Daí o surgimento de dois novos institutos de grande importância: a instituição dos títulos de crédito e a alienação fiduciária em garantia.

Os agentes financeiros que negociam o financiamento com o mutuário final, repassam os créditos para as companhias securitizadoras. Essas companhias têm uma única finalidade: adquirir créditos, securitizando-os, transformando esses créditos em títulos denominados certificados e recebíveis imobiliários. Os certificados emitidos com base nos contratos de financiamento, com a segurança de terem como lastro um crédito imobiliário, serão postos no mercado financeiro de valores mobiliários e adquiridos por investidores. Portanto, aquele crédito que a Caixa Econômica concede ao mutuário, repassa a essas companhias securitizadoras. Assim é que as companhias, ao emitirem os certificados, vinculam esses créditos que adquiriram, utilizando para isso um instrumento chamado *termo de securitização de crédito*.

O termo de securitização de crédito é de grande importância e deverá identificar: o devedor, aquele mutuário que adquiriu o empréstimo e o valor, o imóvel garantidor. Deve estar vinculado com especificação da matrícula, do registro, que originou esse crédito e a transferência do bem.

O termo de securitização de crédito será averbado no Cartório de Registro de Imóveis, porque para ele será instituído um regime fiduciário.

O regime fiduciário dos créditos,

que embasam esses títulos, constitui a maior segurança dos investidores. A companhia securitizadora, mediante uma declaração unilateral no termo de securitização, atribui a propriedade desses créditos com caráter fiduciário, ou seja, aquele crédito que embasa aquele título é um crédito apartado do patrimônio geral da companhia. Institui-se esse caráter fiduciário, que outra coisa não é do que um sistema de afetação.

Esse crédito é separado do patrimônio da companhia porque irá apenas servir como lastro para satisfação dos direitos dos investidores, portadores dos tais títulos recebíveis mobiliários. O patrimônio autônomo afetado garantirá os investidores e os manterá a salvo de qualquer risco patrimonial da companhia securitizadora.

Portanto, instituído esse sistema fiduciário dentro do instrumento lavrado pela companhia, necessariamente, o termo de securitização dos créditos será averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

Tudo isso é feito para zelar pelos créditos. Para que esse sistema todo funcione é preciso que haja segurança e o governo chegou à conclusão de que a hipoteca não dá a segurança necessária, porque não paga débito garantido. Da hipoteca haverá uma execução, recursos, retardamento etc. Se houver falência e concurso de credores, o crédito garantido por hipoteca vai ceder aos créditos fiscais, trabalhistas e previdenciais.

A Lei 9.514/97, com a introdução desse sistema, reduz substancialmente a interferência do Estado, que vinha

desde 1964, a partir da criação do Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

A característica principal da nova lei é a desregulamentação do sistema, ela se sustenta sobre a estrutura do mercado financeiro. Mas, para que ela realmente tenha efeitos é necessário uma garantia nova e forte, fazendo com que o investimento tenha um retorno rápido. Esse é o fundamento para a criação da alienação fiduciária.

Alienação fiduciária em garantia

A alienação fiduciária em garantia é uma espécie do gênero negócio fiduciário. Esse instituto integrou-se ao nosso direito pelo artigo 66 da Lei 4.728/65. Sua função é de garantia real de crédito para financiamentos ao consumidor de utilidades e bens móveis. Os imóveis vieram a integrar a classe de bens que podem ser objeto da alienação fiduciária em garantia somente pela Lei 9.514/97.

Nos expressos termos do art. 22 da lei, a alienação fiduciária "é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel".

E complementa o art. 23, parágrafo único: "Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel".

A alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel se constitui pela trans-





ferência feita pelo devedor ao credor, da propriedade resolúvel e da posse indireta de um imóvel, para garantia de seu débito, resolvendo-se o direito do adquirente com o pagamento da dívida garantida, retornando o alienante à sua situação de domínio pleno da coisa.

O contrato de alienação fiduciária em garantia é o título de aquisição conjugado com o registro, que é o modo de aquisição, resultando na propriedade fiduciária do credor.

O credor adquire do devedor uma propriedade resolúvel que se caracteriza pelo domínio temporário do devedor, porque satisfeita a dívida, pago o empréstimo, a propriedade plena volta às mãos do titular antigo do direito fiduciante. É uma propriedade resolúvel, porque no próprio título de constituição já está o princípio de sua extinção, de acordo com os artigos 647 e 648 do atual Código Civil.

Temos um título, a alienação fiduciária, e um modo de aquisição, o registro, resultando na propriedade fiduciária.

Moreira Alves caracteriza a propriedade fiduciária como uma nova espécie de propriedade, propriedade limitada, além de resolúvel, com a finalidade de atender um fim que é a garantia para a qual foi criada. É um direito acessório por natureza, porquanto se destina a assegurar a satisfação do direito de crédito, que é o principal. Extinto o crédito, extingue-se a propriedade fiduciária; cedido o crédito, transmite-se, igualmente, a propriedade fiduciária (art.29); nulo que seja o direito de crédito, idêntica sorte alcançará a propriedade fiduciária.

A propriedade do bem adquirido pelo credor fiduciário não é plena e definitiva. É transitória e restrita, sujeita a uma condição e um termo, o pagamento da dívida pelo devedor fiduciante. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel (art.25), e dá-se o cancelamento do seu respectivo registro (parágrafo 2º do art. 25). Há uma reversão da propriedade por força de lei.

Relação jurídica

O negócio de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel origina uma relação jurídica que conterà os elementos próprios de quaisquer contratos: sujeito, objeto e forma.

Sujeitos são o alienante e o adquirente, denominados respectivamente fiduciante e fiduciário. O alienante-fiduciante é o que busca um crédito e o fiduciário é aquele que concede o empréstimo, recebendo em garantia um bem. Um e outro deverão ser capazes e legitimados para o negócio, nas condições e exigências estipuladas pela Lei 9.514/97.

Objeto, no caso, será um bem imóvel que o fiduciante, favorecido pelo financiamento, transfere em garantia do pagamento ao fiduciário.

Forma é o modo pelo qual se exterioriza a vontade das partes. Exigência da lei é a exteriorização por instrumento escrito, particular ou público, conforme a hipótese. Mister se focalize o ato que efetiva o negócio, qual o registro e sua conseqüente publicidade, com todas as implicações formais no Registro de Imóveis.

Esses elementos merecem análise destacada, porquanto integrantes do próprio negócio, sem os quais estaria desnaturado o contrato da alienação fiduciária.

Fiduciante

O fiduciante ou devedor, com o escopo de garantia, aliena o imóvel ao fiduciário, instituição financiadora (art. 22).

Pressuposto é ser o fiduciante, tomador do empréstimo, proprietário do imóvel, com poder de disposição, capacidade e legitimação para alienar (arts. 82, 235 e 242 do Código Civil de 1916 e artigos 104, 1647 do Código Civil de 2002). O negócio envolve disposição, daí aplicar-se a esse contrato as regras atinentes à alienação de imóvel.

Aspecto importante nesse negócio é a intenção do fiduciante. O seu propósito não é transmitir plena e definitivamente a propriedade do imóvel. A transmissão é temporária, com a intenção, só, de servir o negócio em garantia de um crédito.

Assim o fiduciante-alienante, após transmitir a propriedade ao credor, tem um direito apenas expectativo à aquisição da propriedade, que é o direito expectado, esperado. Esse seu direito de recuperar o imóvel é um direito real. A posse e uso do bem, pendente o contrato, advém, justamente, desse direito expectativo (real) à reaqüisição da propriedade.





Esq./dir.: Drs. Gilberto Valente da Silva, Maria Helena Leonel Gandolfo e Sérgio Jacomino.

O fiduciante, pendente a dívida, não é mero possuidor direto. Acrescenta-se ao conjunto de seus direitos a certeza da recuperação automática do domínio do imóvel, satisfeito o crédito do fiduciário.

Daí sustentar Moreira Alves, tratar-se de um direito expectativo (não simples expectativa de direito) de caráter real.

Quem pode alienar

O objeto da alienação fiduciária em garantia alcança quaisquer imóveis, não mais havendo restrições àqueles concluídos ou em construção, sendo possível figurar como alienante-fiduciante, construtoras e incorporadoras.

Sendo o objetivo dessas empresas o comércio de imóveis, para que operem no Sistema de Financiamento Imobiliário, poderão alienar fiduciariamente o terreno em favor do financiador do empreendimento. Alienando-o, passam a ser titulares de um direito expectativo, de caráter real e como tal estão legitimados a alienar esse direito, por frações e benfeitorias a serem erigidas.

Dispõe o artigo 29 da Lei 9.514/97 que o fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

O adquirente assumirá a posição contratual do fiduciante relativamente à fração do terreno e unidade adquirida.

Não impede a lei, no artigo 29, a transmissão fracionada dos direitos do fiduciante.

E como se trata de transmissão de direitos que envolvem o próprio contrato de alienação fiduciária, nada obsta seu registro, com base no nº 35 do inciso I, do artigo 167 da Lei de Registros Públicos.

A anuência do fiduciário, sempre exigível por força do artigo 29, poderá ser dada no próprio contrato de alienação fiduciária entre fiduciante e fiduciário, valendo para todas as transmissões que serão feitas pelo empreendedor.

Fracionados os direitos do fiduciante, fracionados estão os direitos do fiduciário sobre o imóvel e seus deve-





dores, razão por que pagas as parcelas dos preços proceder-se-á ao cancelamento do registro da propriedade fiduciária relativamente àquela unidade, instituindo-se o adquirente em proprietário absoluto da fração ideal do terreno e respectiva unidade.

Também o condômino de imóvel pode alienar fiduciariamente em garantia sua parte indivisa. Para isso, não precisa do consentimento dos demais consortes. O direito de preferência existirá somente se o fiduciante não solver o débito e o imóvel for posto à venda pelo fiduciário, para pagar-se.

Esta é a lição de Moreira Alves (*Da Alienação Fiduciária em Garantia*, Freuse, 2º Ed., p. 131.), citando Pontes de Miranda:

“A propósito da parte *pro indiviso* no bem cuja propriedade se transfere, em segurança, cumpre advertir-se que o fiduciante perde a sua parte *pro indiviso* e o fiduciário a recebe, passando a ser comuneiro, fiduciariamente (só ele), na propriedade do bem. A transferência de modo nenhum altera a situação jurídica dos condôminos, entre si; apenas a parte *pro indiviso*, que foi objeto do negócio jurídico, se torna de outrem, que a perde ao ser adimplida a dívida do fiduciante. A esse volve a parte *pro indiviso*”.

“Essa é a tese que se nos afigura correta. Com efeito, segundo o art. 623, III, do Código Civil, pode o condômino “alhear a respectiva parte indivisa, ou gravá-la”. Para isso, não precisa do consentimento dos demais consortes que, quando da celebração da alienação fiduciária em garantia, não tem sequer o direito de preferência a que alude o art. 1.139 do Código Civil, pois não se apresenta, aí, venda”.

“O direito de preferência surgirá se o fiduciante não solver o débito em virtude do qual alienou fiduciariamente sua parte indivisa, sendo esta, por isso, posta à venda pelo fiduciário, para pagar-se”. Nesse caso, o fiduciante – que é como acentua Pontes de Miranda, “comuneiro fiduciariamente (só ele), na propriedade do bem – terá de dar preferência aos demais consortes”.

A aplicação mais freqüente na alienação fiduciária de bem imóveis deve ocorrer no mercado das incorporações imobiliárias, seja mediante operação em que figurem somente o

incorporador e o adquirente, seja mediante operação em que figurem a financiadora, o incorporador e o adquirente (90% das aplicações).

Objeto

O objeto da alienação fiduciária em garantia, tratada pela Lei 9.514/97, é o bem imóvel.

Não mais se discute sobre a abrangência e espécies de imóveis, se aqueles em construção ou com a construção concluída, inadmitindo-se os terrenos, sem quaisquer acessões. Isto porque a Medida Provisória 2.223, dando nova redação ao artigo 22 da Lei, acrescentou a ele o parágrafo segundo e retirou do parágrafo primeiro os termos “podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção”.

Em conclusão, ainda que não edificado o solo rural ou urbano, pode ser objeto de alienação fiduciária em garantia, não importando o destino a ele conferido, se residencial ou não.

Tratando-se de transmissão de um bem, como já ressaltado, somente poderão ser objeto desse contrato aqueles imóveis livres e disponíveis pelo seu titular de domínio. O imóvel há que ser alienável. Imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade não poderá ser dado em garantia fiduciária, por impossibilidade jurídica de objeto (art. 145, II do Código Civil de 1916 e artigo 166 do Código Civil de 2002).

Poderá ser objeto da garantia fiduciária a nua-propriedade, caso a posse do imóvel esteja em mãos do usufrutuário?

Narciso Orlandi Neto não vê incompatibilidade de a garantia em alienação se operar somente sobre a nua-propriedade. Única preocupação é que, pelo próprio caráter do instituto, o fiduciante conserva para si a posse direta do imóvel.

É possível ser objeto desse contrato imóvel hipotecado em favor de terceiro? O fiduciário irá adquirir o bem com esse ônus e poderá ver frustrada sua garantia, na hipótese de execução da hipoteca. Daí a conclusão negativa a essa indagação, porquanto a finalidade do instituto é dar maior garantia a seu crédito.

Os bens enfitêuticos podem também ser objeto de alie-





nação fiduciária. É o que dispõe o parágrafo segundo, do artigo 22 da Lei, com a redação dada pela Medida Provisória 2.223/2001:

“§ 2º. A Alienação Fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário”.

Embora a lei tenha por objetivo a aquisição de imóveis, por meio de financiamentos garantidos pelo regime da alienação fiduciária, nada impede seja objeto dessa garantia um imóvel já integrado de há muito no patrimônio do devedor. Aplicar-se-ia, porque compatível, a súmula 28 do Superior Tribunal de Justiça: “O contrato de alienação fiduciária em garantia pode ter por objeto bem que já integrava o patrimônio do devedor”.



Poderá um imóvel alugado ser alienado fiduciariamente em garantia?

O fiduciante tem a posse direta do imóvel, consoante o parágrafo único do artigo 23 da Lei 9.514/97. Poderá usar o imóvel, fruir e explorá-lo economicamente. Tem o direito de pessoalmente utilizar-se do imóvel, ceder sua posse a título gratuito ou oneroso, emprestando-o ou o alugando a alguém.

Portanto, nada impede seja alienado um imóvel alugado, em garantia fiduciária, porquanto o fiduciário terá apenas a sua posse indireta.

E a tanto não poderá se opor o locatário, ainda que do contrato de locação haja a previsão do seu direito de preferência, conforme o possibilita o artigo 27 da Lei 8.245: “No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, devendo

o locador dar-lhe conhecimento mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca”.

O direito de preferência previsto no dispositivo acima se refere especificamente às hipóteses de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento.

No caso da alienação fiduciária em garantia, prevista no artigo 22 da Lei 9.514/97, o negócio jurídico se caracteriza pela transferência ao credor fiduciário da propriedade resolúvel do imóvel. Há uma alienação da propriedade mediante a transmissão e respectivo registro do contrato.

O direito de preferência somente existiria caso houvesse uma venda, daí por-

que o próprio legislador, na lei de locação, excluiu do direito de preferência a alienação da propriedade por decisão judicial, permuta, doação ou integralização de capital em sociedades comerciais (art. 32).

Na alienação fiduciária o que se pretende é a constituição de uma garantia para solução de uma dívida.

Essa preferência, ainda, não pode ser oposta no ato da consolidação da propriedade na pessoa do fiduciário, se o devedor-fiduciante não pagar a tempo e modo sua dívida. A consolidação se opera por decorrência do próprio contrato e propriedade fiduciária, ante o inadimplemento do fiduciante. Não caracteriza uma venda. Com a consolidação passa o fiduciário a ter uma propriedade, que era limitada, em plena, sem restrições.

Instituição do usufruto de imóvel alienado fiduciariamente

O usufruto é um direito real, destacado temporariamente da propriedade. Legitimado para sua instituição será apenas o proprietário. O fiduciante, assim, não poderá instituir sobre o imóvel que deu em garantia fiduciária o usufruto a





quem quer que seja.

O fiduciante tem somente a posse direta do imóvel, que é um direito pessoal, e, portanto, não pode transferi-la, em caráter real. O direito real do fiduciante refere-se, tão só, ao seu direito de reaver a propriedade, solucionada a dívida.

O que resta ao fiduciante é a cessão integral de seus direitos, conforme dispõe o artigo 29 da Lei 9.514/97.

Averbação de contrato de locação

Registrada a alienação fiduciária em garantia e constituída a propriedade fiduciária, pode o registro de imóveis averbar ou registrar contrato de locação?

Ainda que a propriedade não mais esteja registrada em nome do fiduciante, que tem apenas a posse direta do imóvel, é correto o ato de averbação ou registro do contrato de locação, tendo em vista os direitos do fiduciante que se originam do próprio contrato de locação.

Resta indagar se o Registro de Imóveis poderá recusar o ato de averbação, caso não tenha anuência do fiduciário relativa à cláusula de vigência, no contrato.

De acordo com o disposto no artigo 37-B, da Lei 9.514/97, esse ato somente poderá ser recusado, se a locação tiver sido tratada por prazo superior a um ano, e não contiver a concordância por escrito do fiduciário.

Forma do contrato

A aquisição da propriedade imóvel resulta de dois elementos, o título causal e o registro do título no Registro de Imóveis competente.

O título causal se materializa através de um instrumento escrito por acordo de vontade que, de regra geral, será público, por imposição do artigo 134, II, do Código Civil. O próprio legislador, no entanto, já excepcionou esse princípio quando possibilitou o instrumento particular nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação (art. 61, § 5º da Lei 4.380/64, introduzido pela Lei 5.049, de 29/06/66).

A Lei 9.514/97 dispôs, também em exceção, ao afirmar, em seu artigo 38, com a redação dada pela Medida Provisória 2.223/2001, que:

“Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real e, bem assim, quaisquer outros

atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, não se lhes aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil”.

A excepcionalidade do instrumento particular, pelos próprios termos do dispositivo em exame, alcança todos os contratos resultantes da aplicação da Lei 9.514/97, às cessões, venda e compra do próprio imóvel dado em garantia e adquirido pelo financiamento e o contrato de alienação fiduciária.

A Lei 9.514/97 dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. O composto de todo o seu conteúdo se refere a financiamentos e garantias que se possam dar, dentre as quais estão a hipoteca, a cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, a caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de compra e venda ou promessa de venda de imóveis e a alienação fiduciária de coisa imóvel (art. 17).

Assim, todos esses contratos poderão ser formalizados por instrumento particular.

O artigo 38 foi além e permitiu, ainda, o instrumento particular para os contratos de mútuos, ainda que sua finalidade não seja a aquisição imobiliária, desde que haja uma garantia fiduciária, como ocorre, por exemplo, nos casos em que a alienação fiduciária de bem imóvel for garantir operação originária de uma cédula de crédito.

Instrumento único

Como já ocorre nos contratos de alienação fiduciária em garantia de coisa móvel e nos financiamentos para aquisição de imóvel tendo por garantia a hipoteca, os contratos podem ser formalizados em um único instrumento, a venda e compra, o mútuo, e a alienação fiduciária do mesmo imóvel.

Levado o instrumento ao registro, os atos a serem praticados observarão a seqüência de prioridade dos negócios, registrando-se a compra e venda e, a seguir, a alienação fiduciária em garantia.

A eficácia do contrato de alienação fiduciária depen-





derá da aquisição da propriedade do imóvel pelo fiduciante, que se concretizará com o registro de seu título de aquisição, prioritariamente ao do registro da alienação fiduciária.

O contrato de alienação fiduciária não deixa de ser válido. Ainda que o fiduciante-alienante tenha apenas um título (contrato de compra e venda) não registrado (modo de aquisição) válido será o contrato de alienação fiduciária, mas com sua eficácia dependente da posterior aquisição do domínio do imóvel, pelo registro que se formalizará, concomitantemente à apresentação do instrumento que contém aqueles contratos.

Com a nova redação dada ao artigo 38 da Lei 9.514/97 é possível dele mesmo se extrair essa conclusão, porquanto insere esses contratos, conjunta e seqüencialmente, possibilitando sejam formalizados por instrumento particular.

Dos atos do registro

Todos os atos relativos ao contrato de alienação fiduciária somente serão eficazes se levados aos assentamentos do Registro de Imóveis de localização do imóvel:

1. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária

Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante o registro do contrato que lhe serve de título (Art. 23, *caput*). A transmissão da propriedade imobiliária somente se dá com o registro, que constitui ato essencial para sua existência, na esteira dos preceitos inseridos nos artigos 531 e 533 do Código Civil.

Constituída a propriedade fiduciária com o registro, efeito imediato que dele decorre é o desdobramento da posse, tornando o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto do imóvel (Artigo 23, parágrafo único).

O instrumento de formalidade será a escritura pública ou particular (art. 38).

O contrato deverá conter todos os requisitos do artigo 24 da Lei 9.514/97 que, após qualificado pelo Registrador, em sua legalidade, será levado ao registro, na respectiva Matrícula.

Pressuposto do registro é estar o imóvel registrado em nome do fiduciante, proprietário com poderes de disposição, capacidade e legitimação.

A alienação fiduciária em garantia está sujeita aos requisitos da Lei 7.433/85, quer o instrumento seja público ou particular, devendo acompanhá-lo ou estar consignado no ato notarial a apresentação das certidões fiscais, feitos ajuizados

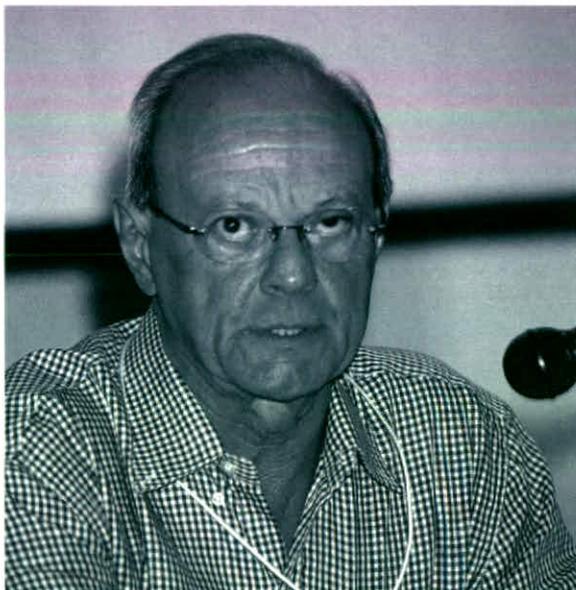
e ônus reais, além da declaração feita pelo alienante relativa às despesas condominiais, quando o caso.

Não incide nessa transmissão o pagamento do imposto de transmissão de bens *inter vivos*, porque incorrente a hipótese de sua incidência. Ainda que haja transmissão de domínio, não configura o ato uma venda em definitivo, porquanto pendente de condição resolutiva, sendo seu objetivo tão só a garantia de uma obrigação assumida pelo fiduciante.

Caracterizado o negócio dentre aqueles de garantia, não incide imposto de transmissão *inter vivos* segundo o artigo 156, II, da Constituição Federal.

A hipótese é de não incidência, por tratar-se de situação expressamente mencionada como localizada fora dos limites do campo tributário, razão porque não se exigirá, também, documento qualquer dessa constatação ou prova de reconhecimento administrativo de não incidência.

Sendo o fiduciante devedor, transmitente da propriedade fiduciária, pessoa jurídica, exigível a apresentação da Certidão Negativa de Débitos para com o INSS e Certi-





dão Negativa de Débitos relacionados com as contribuições sociais administradas pela Receita Federal (CND)?

Nos termos do artigo 47 da Lei 8.212/91, a prova de inexistência de débitos para com o INSS é sempre exigível das empresas quando da alienação ou oneração a qualquer título, de bem imóvel ou de direitos a ele relativos.

A exigência abrange todas as modalidades de transmissão ou oneração de imóvel, não se furtando as empresas, quando fiduciárias, da apresentação do CND, quer expedida pelo INSS ou pela Receita Federal.

2. Registro da Cessão dos Direitos do Fiduciante

O contrato de cessão deverá ser registrado (ato de registro) porque implica na transmissão de um direito real, com sub-rogação do cessionário nos direitos e obrigações do cedente.

Esse contrato poderá ser instrumentado por escrito particular e a cessão poderá ser a título gratuito ou oneroso. O que se transfere é o direito expectativo de vir a ser proprietário e a posse direta do imóvel. O registro é necessário para observância do princípio da continuidade.

A lei não explicita qual o ato a ser praticado na matrícula do imóvel, se de averbação ou registro. Não tenho dúvidas ser o de registro. Com a cessão, o fiduciante transmite um direito real imobiliário, semelhante àquele que envolve o compromisso de compra e venda e para o qual a Lei de Registros Públicos exige o registro (art. 167, I, 9, 18 e 20).

3. Registro da Cessão do Direito de Propriedade Resolúvel pelo Fiduciário

O fiduciário pode transferir, por cessão, os seus direitos de crédito e concomitante transferência de sua propriedade fiduciária. O terceiro adquirente sub-roga-se em todas às obrigações e direitos inerentes ao contrato original, passando à posição do proprietário fiduciário.

O registro desse ato será obrigatório, inclusive para que se viabilizem todos os efeitos dessa situação jurídica. O negócio obedecerá à forma do artigo 38 da Lei 9.514/97.

O ato é de registro, por envolver transmissão de direito real, porquanto caberá, doravante, ao cessionário o direito de crédito e do domínio resolúvel, com todas as implicações daí decorrentes, dentre elas o de dar quita-

ção ao fiduciante, ver-se integrado no domínio pleno do imóvel e vendê-lo, posteriormente.

4. Cancelamento do Registro da Propriedade Fiduciária

Com o implemento da condição resolutiva, pagamento de toda a obrigação, cancela-se o registro que instituiu a propriedade fiduciária. O ato é de averbação, à vista do termo de quitação, fornecido pelo credor-fiduciário.

Com o cancelamento, volta a propriedade plena ao domínio do fiduciante. Desnecessária qualquer outra formalidade ou mesmo contrato para esse objetivo. Extingue-se, também, o desdobramento da posse em direta e indireta, retornando ao fiduciante a posse plena do imóvel.

5. Consolidação da propriedade em nome do fiduciário. Averbação.

Vencido o débito, não pago e não purgada a mora pelo fiduciante-devedor ou terceiros interessados, a propriedade se consolida em nome do fiduciário. O fiduciário adquire a propriedade plena do imóvel com possibilidade de requerer sua posse direta, caso não devolvido voluntariamente pelo fiduciante (art. 30).

O oficial do Registro de Imóveis, não purgada a mora pelo devedor, certificará o fato no procedimento próprio, dele intimando o fiduciário. À vista da prova do pagamento, apresentada pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos*, e, se for o caso, do laudêmio, o Oficial promoverá o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

O parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97 utiliza-se do termo *registro*, quando o correto seria *averbação*.

Com esse registro, o fiduciário adquire a propriedade plena do imóvel.

6. Registro da alienação do imóvel pelo fiduciário a terceiros

Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade, promoverá leilão público para a alienação do imóvel.

A transmissão será formalizada por instrumento pú-

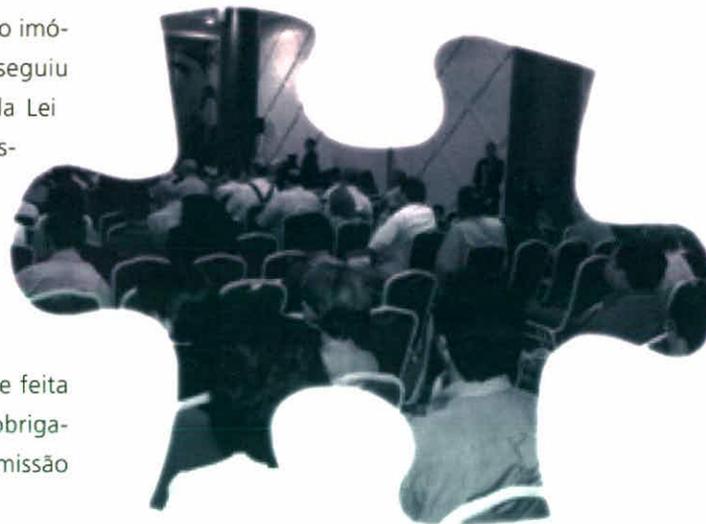




blico ou particular. A eventual e posterior venda do imóvel, pelo antigo credor-fiduciário, que não conseguiu adquirente no leilão estabelecido no artigo 27 da Lei 9.514/97, deverá, no entanto, se formalizar por instrumento público.

Essa conclusão se atém ao fato de que a transmissão não mais resulta de um contrato inserido no contexto da Lei 9.514/97, a ela não se aplicando a excepcionalidade do disposto em seu artigo 38.

A venda do imóvel por leilão ou posteriormente feita pelo fiduciário, na hipótese de negativos os dois obrigatórios leilões, é fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis.



7. Averbação do Termo de Securitização de Créditos. Constituição do Regime Fiduciário.

A Lei 9.514/97 cria companhias securitizadoras imobiliárias que têm por finalidade adquirir os créditos imobiliários junto às financeiras, isto é, aquelas que realizaram os empréstimos para a aquisição ou construção de imóveis. De posse desses créditos, a companhia irá securitizá-los, transformando-os em títulos a serem negociados no mercado financeiro e de capitais. E para maior segurança dos investidores a companhia securitizadora poderá atribuir *caráter fiduciário* à propriedade desses créditos, separando-os do seu patrimônio comum, para se constituir em patrimônio exclusivo com o propósito específico de responder à realização dos direitos dos investidores. Esse regime será declarado no Termo da Securitização de Créditos e será levado ao Registro de Imóveis, para que seja averbado junto à matrícula do imóvel respectivo.

Para a averbação é necessário se examine o próprio documento, em sua formalidade, que deverá conter todos os requisitos do artigo 10 da Lei.

8. Cancelamento do Termo de Securitização de Créditos. Cancelamento do Regime Fiduciário.

Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá à companhia securitizadora termo de quitação que servirá para o cancelamento da averbação acima referida (art. 16).

9. Averbação do cumprimento da obrigação de promoção do leilão público

Frustrados os dois leilões, o fiduciário não mais está obrigado a aliená-lo, compulsoriamente, em terceiro e outros novos leilões. Essa liberação deverá constar do Registro na respectiva matrícula do imóvel. O ato será de averbação, mediante ofício do credor fiduciário, comprovando, por certidão do leiloeiro, terem sido negativos os leilões e ter dado quitação da dívida ao devedor, conforme disposição do § 6º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

10. Averbação da consolidação da propriedade em nome do fiduciário

Segundo o artigo 32 da Lei 9.514/97, na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurado ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente.

O credor fiduciário, caracterizada a insolvência do fiduciante, requererá ao juízo competente a restituição do imóvel, depois de caracterizada a mora com interpelação do síndico da falência.

Deferido o pedido de restituição, considera-se rescindido o contrato. Expedirá o Juízo, após sentença, mandado restitutorio, pelo qual consolida-se em mãos do fiduciário a propriedade e posse do imóvel.

Esse mandado de restituição será averbado no Registro de Imóveis, para que, a seguir, seja o bem alienado em leilão público. ■





Sexta-feira, 12 de junho.

Parcelamento do solo urbano: a visão do registrador.



Dr. João Baptista Galhardo

Registrador de Araraquara - SP e Diretor do IRIB

Baseado nas informações que colheu junto aos registradores do Rio Grande do Norte, nas visitas e na pesquisa que fez antes da realização deste evento, o Irib pediu-me um trabalho sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, visto do balcão do cartório para dentro. Ou seja, a ordenação de um processo, dos requisitos, exigências, enfim, as cautelas que deve ter o registrador ao deferir ou indeferir o registro de um parcelamento do solo para fins urbanos.

Não é objetivo deste trabalho abordar terrenos de marinha e enfiteuses, porque no Brasil as normas de

serviço de cada Corregedoria-Geral têm parâmetros e aconselhamentos diferentes e o Instituto de Registro Imobiliário nunca teve o propósito de traçar um critério fixo e absoluto para todos os registradores, mas sim uma orientação geral. Cada profissional deve se adequar às decisões e às normas do seu Estado, da sua Corregedoria-Permanente ou da Corregedoria-Geral. Somos profissionais do direito e precisamos ter a cautela de não proceder a um ato de registro ou averbação que venha a ser anulado amanhã em uma correição, causando prejuízo ao consumidor do nosso serviço.





Eu cito no meu trabalho centenas de decisões, que foram inseridas para fornecer critérios ao registrador no momento de deferir ou indeferir um registro especial, embora existam grandes diferenças entre as normas dos diferentes estados da federação. Por exemplo, em São Paulo não podemos registrar um comodato na matrícula, mas há estados que exigem que o comodato seja registrado. O registro de arrendamento está vedado pelas normas da Corregedoria-Geral de São Paulo e há estados que recomendam que o arrendamento seja registrado até mesmo diante da preferência legal prevista pelo Estatuto da Terra. No Estado de São Paulo não podemos averbar um protesto contra alienação de bens e há estados que determinam isso.

Formas de burla à lei

Sabemos que a doação para o Município é uma forma de burla da lei do parcelamento de solo. No Estado de São Paulo, o registro de doação de ruas, espaços livres e outras áreas destinadas a equipamentos urbanos, salvo quando seja para fins de alteração de alinhamento das vias públicas, mesmo que ocorrido anteriormente a setembro de 1979, data da Lei 6.766, não eximirá o proprietário doador de proceder, de futuro, ao registro especial, obedecidas as formalidades legais.

Outra forma muito utilizada para burlar a Lei 6.766/79, por ação da administração municipal, é a abertura de vias públicas. O proprietário do terreno faz doação de ruas ou des-

propriação amigável e parcela-se uma área grande, abrindo-se vias públicas. Com isso, o proprietário obtém áreas já arruadas e o registrador não tem como deixar de registrar uma desapropriação para abertura de via pública. Não cabe ao registrador fiscalizar o poder discricionário do Município, nem um juiz do processo de desapropriação pode questionar o poder discricionário do executivo. Só o Ministério Público pode entrar com uma Ação Civil Pública

Outra forma de burla à lei do parcelamento do solo são as famosas frações ideais localizadas ou a localizar. Consta das normas de serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo que o registrador vedará o registro de venda de fração ideal com localização, numeração e metragem certa ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio ordinário que desatenda aos princípios da legislação civil, caracterizadores, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos.

Prudente critério: registrador deve analisar cada caso.

Quase todas as normas brasileiras falam em *prudente critério*, por isso mesmo se recomenda que, nos desmembramentos, o oficial registrador, sempre com o propósito de obstar artifício que vise afastar a aplicação da Lei 6.766/79, cuidará de examinar com seu prudente critério, baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente a quantidade de lotes parcelados, se é o caso ou

não de incidência do registro especial.

E se o prudente critério do registrador não for igual ao prudente critério do corregedor? Algumas decisões dispensam do registro especial desmembramento com treze unidades, outras exigem esse registro para dez unidades, outra, ainda, dispensa o registro especial por se tratar de desdobro sucessivo. É necessário estabelecer pelo menos uma regra. Se o registrador vislumbrar um empreendimento, ele vai exigir um registro especial. Mas, no caso do pai que dividiu a área em dez lotes para dar um deles a cada filho, por exemplo, evidentemente não se trata de empreendimento. Por isso, é o registrador mesmo, com seu prudente critério, que deve analisar cada caso para saber se vai exigir o registro especial ou não.

No meu trabalho cito quarenta decisões sobre tentativas de burla às disposições da Lei 6.766/79.

Imóvel urbanizado

No Estado de São Paulo, o registrador deve observar, ainda, que os desmembramentos de terrenos situados em vias e logradouros públicos oficiais, integralmente urbanizados, ainda que aprovados pela Prefeitura Municipal, com expressa dispensa do parcelador realizar quaisquer melhoramentos públicos, ficam, também, sujeitos ao registro especial do art. 18 da Lei 6.766/79 (NSCGJ, cap. XX, 150.2). Igualmente subordinado ao registro especial estarão os desmembramentos de terrenos em





que houver construção, ainda que comprovada por documentação pública adequada (NSCGJ, cap. XX, 150.3).

Dispensa de registro especial

Deve o registrador seguir a orientação traçada pela Corregedoria-Geral da Justiça do seu Estado, porque não há regra nacional para essa dispensa.

No Estado do Paraná, por exemplo, conforme seu Código de Normas (16.6.9) não estão sujeitos ao registro de que trata o art. 18 da Lei 6.766/79: o desmembramento em que houver, em cada lote dele resultante, construção comprovada por auto de conclusão, vistoria, habite-se ou alvará de construção, ou ainda, quando haja expressa referência à edificação no aviso-recibo do imposto municipal; o desmembramento de terreno situado em vias e arruamentos públicos oficiais integralmente urbanizados, desde que aprovado pelo Município com declaração de se tratar de imóvel urbanizado e de dispensa do parcelador realizar quaisquer melhoramentos públicos; a subdivisão de terreno situado em zona urbanizada, mesmo que haja modificação no sistema viário oficial ou implique em abertura de rua, desde que aprovada pelo Município e seja apresentado o projeto de subdivisão ao Registro de Imóveis, acompanhado de declaração do Município de tratar-se de terreno integralmente urbanizado e com expressa dispensa do parcelador em realizar quaisquer melhoramentos públicos.

Em São Paulo são dispensadas do

registro especial (NSCGJ, cap. XX, item 150) as cessões e promessas de cessão integral de compromisso de compra e venda formalizadas anteriormente a 20 de dezembro de 1979. Como saber se a formalização é anterior a 1979? Consideram-se formalizados, os instrumentos que tenham sido registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; ou em que a firma de, pelo menos, um dos contratantes tenha sido reconhecida, ou em que tenha havido o recolhimento antecipado do imposto de transmissão; ou, enfim, quando, por qualquer outra forma segura, esteja comprovada a anterioridade dos contratos.

Nas divisões, em geral, para efeito de se dispensar o registro especial, deve-se verificar se o número de imóveis originados não ultrapassa o número de condôminos aos quais foram atribuídos.

Para a dispensa do registro especial, deve o registrador, prudentemente, aferir se o parcelamento é ou não um verdadeiro empreendimento, evidenciando burla da lei do parcelamento do solo. Há decisão em São Paulo indicando que, “desde que o número de lotes indique, claramente, a intenção empreendedora do parcelador, deve sujeitar-se ao registro especial de que cuida o art. 18 da Lei 6.766/79” (CGJ, proc. 19/90, DOJ de 8/3/90).

E mais: “Dada a transformação da área em numerosos lotes (número superior a 10), exige registro especial a que alude o art. 18 da Lei 6.766/79, ouvidos os demais órgãos. A dispensa do registro especial deve ser requerida

junto ao Juiz Corregedor-Permanente do Cartório” (CSMSP, Ap. Civ. 9.082-0-9, DOJ de 13/2/89).

O registrador não deve exigir o registro especial para todo e qualquer desdobro ou parcelamento, sem antes analisar o caso em profundidade, baseando-se em elementos de ordem objetiva e seguindo o aconselhamento de suas Corregedorias, Geral e Permanente. José Renato Nalini, quando Juiz da 1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo, acolhendo manifestação favorável de José Celso de Mello Filho, na época Curador dos Registros Públicos, proferiu em 14 de dezembro de 1984, brilhante decisão dispensando o registro especial para significativo número de unidades. Dessa sentença extrai-se:

“Observe-se, contudo, que a questão do número de prédios construídos, pese, embora, constitua critério objetivo especialíssimo para o exame de eventual liberação, não parte de qualquer quantidade predeterminada. Convencionou-se admitir o conjunto de seis unidades como limite máximo para essa inexigência. Mas não existe um argumento intransponível a que o número de unidades edificadas chegue a 11, ou a 13, a 18. A fixação em um número certo para acesso ao sistema registrário, independentemente do registro especial, é desarrazoada e não científica. O bom arbítrio do registrador - que não é cego e surdo da lei, desprovido de discernimento e senso prático - é essencial na apuração do contexto global da hipótese que se lhe submete a registro. Ele poderá avaliar o alcance da averbação, as suas conseqüências, os seus efei-





tos e a intenção - às vezes subreptícia - de se furtar ao comando. A cada hipótese, deve o registrador se debruçar, refletir e convencer-se, atento não apenas à subserviência que se lhe exige perante a lei, mas sem perder a noção da realidade social. A lei deve ser instrumento de facilitação do convívio comunitário. É essencial, mas é instrumento. Não é objetivo, mas caminho. E a lição de Serpa Lopes, muitas vezes sufragada pelo colendo CSM, deve ficar insculpida na consciência do registrador: em tema de Registros Públicos, a interpretação deve sempre facilitar e não dificultar o acesso dos títulos ao registro (RJTJSP, Lex 50/403, 68/432 e 74/396). Não é tudo, nem é só. Uma vez ainda, acolhe o Juízo o erudito e lúcido parecer do eminente Curador de Registros Públicos, Dr. José Celso de Mello Filho. O requisito do registro especial previsto no art. 18 da Lei 6.766/79 não se estende a todo e qualquer parcelamento do solo urbano. Assim, pertinentemente ao desmembramento (parcelamento sem inovação viária), o registro especial supõe a necessária conjugação dos seguintes elementos que, ausentes, afastam a incidência daquela exigência do legislador: a) propósito de urbanização (assentamento de núcleos populacionais); b) oferta pública; c) vendas sucessivas (mediante prestações ou à vista) e d) alienação, em porções autônomas devidamente caracterizadas, de todo o imóvel ou parte dele" (RDI 15/152).

Aferição de áreas públicas

Como aferir as áreas públicas? As

áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como os espaços livres e de uso público serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

Hoje o registrador não tem mais o dever de fiscalizar a porcentagem de 35% de áreas públicas prevista até a alteração introduzida pela Lei 9.785/99. Não fiscalizamos mais essa proporcionalidade.

Registro do loteamento: áreas públicas passam ao domínio do Município.

Os espaços livres de uso comum, as vias e praças destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 (art. 17). E desde a data do registro do loteamento passam a integrar o domínio do Município (art. 22). A Constituição do Estado de São Paulo (art. 180, VII) não permite que as áreas definidas em projeto de loteamento, como áreas verdes ou institucionais, tenham alterados, em qualquer hipótese, sua destinação, fim e objetivos originariamente estabelecidos. É vedado o registro de qualquer título de alienação ou oneração da propriedade das áreas assim adquiridas

pelo Município, sem que, previamente, seja averbada, após regular processo legislativo, a sua desafetação e esteja a transação autorizada por lei (Cap. XX, 175.2, NSCGJSP).

Abertura de matrícula das áreas públicas

Nada impede que, registrado o loteamento, sejam abertas em nome do Município, a matrícula das áreas públicas, noticiando, é claro, como registro anterior o do loteamento lançado na matrícula original consignando-se ainda a sua destinação. As Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo deixam a critério do registrador a abertura de matrícula para as vias e praças, espaços livres e outros equipamentos urbanos constantes do memorial descritivo e do projeto (Cap. XX, 175).

Qual imóvel não pode ser parcelado?

A lei prevê que não é permitido o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; em terrenos com declividade igual ou superior a 30% salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições





sanitárias suportáveis, até a sua correção (art. 3º, parágrafo único da Lei 6.766/79).

Urbanização do imóvel rural

É possível o parcelamento para fins urbanos dentro da zona rural. Nesse caso, os requisitos registrários são os concernentes ao parcelamento urbano. Para o registro será exigida averbação de que a gleba foi considerada urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica e da alteração de sua destinação de imóvel rural para urbano, com a apresentação de documento municipal e certidão do Incra, respectivamente.

Os sítios de recreio são parcelamentos urbanos e não rurais, reclamando, em princípio, o registro especial do art. 18 da Lei 6.766/79 e, em qualquer hipótese, audiência do Incra (art. 53 da Lei 6.766/79; item 3.2 - Instrução 17-B do Incra).

Conceitos de imóvel rural e urbano para fins de uso

Conclui-se da definição legal e da sua explicitação regulamentar, sem qualquer dúvida, que o que caracteriza o imóvel rural é a sua destinação e não a sua localização dentro da zona rural do Município.

O imóvel, tendo por destinação e objetivo a exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial é rural, ainda que esteja localizado dentro do perímetro urbano do Município.

Conseqüentemente, por interpretação a *contrario sensu*, será considerado urbano o imóvel que, ainda que localizado na zona rural, não tiver

destinação agrícola, pecuária ou agroindustrial, como o sítio de recreio e os estabelecimentos comerciais ou industriais. Conseqüentemente, por interpretação a *contrario sensu*, será considerado urbano o imóvel que, ainda que localizado na zona rural, não tiver destinação agrícola, pecuária ou agroindustrial, como o sítio de recreio e os estabelecimentos comerciais ou industriais (Elvino Silva Filho, *Da urbanização do imóvel rural*, XXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Cuiabá-MT, 1995, in Coleção Irib em Debate, Sergio Fabris Editor).

O direito positivo brasileiro exige, para a caracterização de imóvel urbano ou rural, o critério da localização, para fins tributários, e o critério da destinação, para fins de uso.

Ordenamento do processo de loteamento

Como se pede o registro do loteamento? O requerimento deve ser do proprietário, por escrito, solicitando o registro de que uma determinada gleba está sendo submetida ao sistema de loteamento ou desmembramento, para venda de unidades denominadas lotes.

O proprietário, se pessoa física e casado, deve estar acompanhado do cônjuge, qualquer que seja o regime de casamento. Devem estar qualificados com a profissão, endereço, número de inscrição no CPF - Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda e número do RG - Registro-Geral da cédula de identidade. Tratando-se de pessoa jurídica, indicar o local de sua sede social, o número de inscrição

no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, bem como onde se encontra registrada, no Registro Civil de Pessoas Jurídicas ou na Junta Comercial. Deve ser juntado, também, o contrato social, por certidão recente do respectivo órgão registrador, para verificar a regularidade da representação societária, especialmente se quem requer o registro tem poderes para tanto, bem como para identificar os seus representantes legais.

Firma individual

Observe-se que firma individual não é pessoa jurídica. Não tem personalidade jurídica nem mesmo pela simples razão de possuir CNPJ. A firma individual é equiparada à empresa apenas para fins tributários. Se equivocadamente o imóvel parcelando estiver em nome de "firma individual", deve se lhe dar tratamento de pessoa física, averbando-se sua qualificação completa, inclusive casamento, nome e qualificação do cônjuge, bem como em que regime são casados. Como se equipara à pessoa jurídica, para fins tributários, deve-se exigir certidões negativas de tributos, inclusive junto ao INSS.

Entretanto, o novo Código Civil (Lei 10.406/2002), que entrará em vigor no dia 11 de janeiro de 2003, considera como empresário (pessoa física), quem exercer profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou circulação de bens ou de serviços. Não considera empresário quem exercer profissão intelectual de natureza científica, literária ou artística, ainda que com o concurso de auxi-





liares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa. Esse empresário, pessoa física, obrigatoriamente deverá se inscrever no Registro Público de Empresas Mercantis da respectiva sede, antes do início de sua atividade (arts. 966, parágrafo único e 967). Se o empresário for casado poderá, sem necessidade de outorga conjugal, qualquer que seja o regime de bens, alienar ou onerar os imóveis que adquirir como empresário e que integrem o patrimônio da empresa (art. 978).

Loteamento pela União, Estado e Município.

Os loteamentos ou os desmembramentos requeridos pela União, Estado ou Município estão sujeitos ao processo de registro especial, dispensando-se, porém, o histórico dos títulos e as certidões negativas, além, é claro, do consentimento de cônjuge (incisos II, III, IV e VII, art. 18 da Lei 6.766/79).

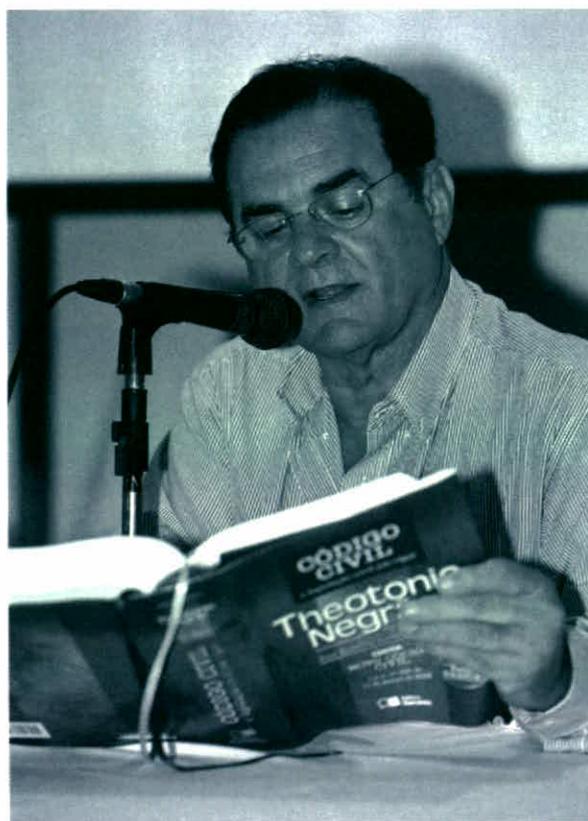
Atente-se que o Município (e não Prefeitura, Fazenda Municipal), Estado (e não Governo Estadual, Secretaria da Fazenda, Fazenda Pública) e a União (e não Governo Federal, Fazenda Nacional) serão os loteadores. Assessor jurídico de direito público interno é o Estado, Município e União.

Imissão provisória de posse e loteamento

A lei 9.785/99 introduziu alte-

rações nas leis 6.015/73 e 6.766/79 e no Decreto-lei Federal 3.365/42, inovando, principalmente no campo do parcelamento do solo urbano, com reflexos no Registro de Imóveis.

O tipo criado pelos itens 36, do art. 167, I, da Lei 6.015/73 é para o registro da imissão da posse, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando



concedida à União, Estados, Distrito Federal e Municípios, ou suas entidades delegadas, para execução do parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda.

Do registro deverá constar a proibição legal de se alterar a destinação e impossibilidade de retrocessão.

Deverá ter a finalidade urbana e o

parcelamento destinar-se às classes de menor renda.

Como a aquisição do domínio, por força de desapropriação, é tida como originária, ao registrar a imissão provisória de posse o registrador não deve se preocupar com o resguardo do princípio da continuidade, porque o imóvel poderá ou não estar transcrito ou matriculado em nome do expropriado.

Deverá, sim, exigir que a propriedade esteja identificada e caracterizada nos termos da Lei de Registros Públicos (artigos 176, II, 3 e 225). É claro que o registrador pesquisará, para as devidas anotações, se a propriedade se encontra matriculada ou transcrita, em parte ou totalmente, em nome de alguém, principalmente para se evitar sobreposições jurídicas e controle da disponibilidade.

Se o imóvel estiver *tal como desapropriado*, em nome do expropriado, coincidindo a especialidade objetiva do processo com a tabulada, o registro da imissão provisória deverá ser feito na respectiva matrícula. Se transcrito, deverá ser matriculado em nome do expropriado e nela lançado o registro da imissão provisória da posse que poderá se dar ou não concomitantemente com o pedido de registro do parcelamento.

Não coincidindo a descrição com qualquer imóvel constante do Registro de Imóveis será inaugurada matrícula da propriedade com a





descrição constante do título judicial e nela procedido, em seguida, o registro da imissão.

Sendo vários imóveis desapropriados, constando dos documentos judiciais apresentados a descrição unificada, não há problema para inaugurar a matrícula do todo.

Para o registro desse parcelamento será dispensada a apresentação do título de propriedade, mas serão exigidos documentos mencionados nos incisos V e VI do art. 18 da Lei 6.766/79, instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

Devem ser apresentados também, o memorial descritivo e planta para o controle da disponibilidade. A planta deverá conter a subdivisão das quadras, as dimensões e numeração das unidades, o sistema viário, se houver, e a indicação das áreas públicas.

Autuação do pedido de registro de parcelamento do solo

O requerimento de registro de loteamento ou desmembramento, com a documentação que o acompanha, deve sempre ser autuado em processo, que terá suas folhas numeradas e rubricadas, mantendo-se os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei e prenotando-se, imediatamente, porque pode haver certidão com prazo expirando.

Normalmente é apresentado ao Registro de Imóveis um “pacote” desordenado de documentos. E muitas vezes o registrador examina os documentos sem colocá-los em ordem, sem autuação e numeração de folhas, devolvendo ao interessado com exigências complementares. Certo? Não. Errado. Estejam ou não completos os documentos, o Oficial deverá colocá-los em ordem a partir do requerimento, formando um processo. Em caso



de devolução, mesmo que incompletos os documentos, o processo retornará ao Registro, com os documentos complementares que serão juntados após a nota de devolução que anteriormente foi anexada aos autos. Isso facilita o reexame dos documentos a partir daquela lista de exigências. Serviço bonito, limpo e racional. Por exemplo: na primeira apresentação foram juntadas certidões de protestos pelo período de cinco anos. Foi exigida a apresentação, conforme a lei, de certidão extraída no prazo de dez anos. Não importa

que a primeira permaneça nos autos. A segunda será juntada após a nota de devolução que a exigiu.

Logo que autuados, certificar-se-ão, após o último documento integrante do processo, a data da apresentação do requerimento e, em seguida, sempre antes da publicação dos editais, sua protocolização e o correspondente número de ordem. Também serão certificadas a expedição e publicação dos editais, o decurso do prazo para impugnações, as comunicações à Prefeitura e o registro. O processo de loteamento e os documentos apresentados poderão ser examinados por qualquer pessoa, tanto antes como depois do registro, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

Observe-se que a publicação do edital não dispensa a comunicação que deve ser feita à Prefeitura, prevista pelo artigo 19 da Lei 6.766/79. Isto porque o Município pode impugnar o registro e até mesmo considerar insubsistente a aprovação, caso constate que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais a correspondência com os registros e averbações cartorários do tempo de sua apresentação (art. 9º, § 3º, Lei 6.766/79).

Registro

O registro será procedido após intervalo temporal necessariamente decorrente da última publicação do edital. Nunca com a data da protocolização. O registro será feito por extrato, na matrícula do imó-





vel parcelando, que não será encerrada ou cancelada, porque nela poderão ainda ser lançados outros atos, como por exemplo a averbação de alteração do plano ou de desistência do loteamento.

Nota de exigências

Se os documentos não estiverem em ordem, deve-se expedir a mencionada nota devolutiva, com as razões do adiamento, certificando-se essa circunstância, juntando-se cópia com o recibo de quem a recebeu. Retornando o processo ao Cartório, as exigências cumpridas serão juntadas aos autos, expedindo-se, então, se em ordem, o edital, que será entregue ao requerente para providenciar a publicação. A nota de exigências ou nota de devolução ou nota devolutiva, deverá informar, também, o número e data do protocolo, bem como o prazo de sua validade, para que o interessado saiba até quando pode completar a documentação.

Os documentos apresentados para registro do loteamento deverão vir, sempre que possível, no original, podendo ser aceitas, porém, cópias reprográficas, desde que autenticadas. E se o oficial duvidar da autenticidade de qualquer delas, poderá exigir a exibição do original.

Edital

O edital não é simples formalidade. É uma séria e importante formalidade. Não raras vezes publica-se um edital lacônico, com letras minúsculas que carecem de lupa para leitura. Os loteadores preferem que assim seja para economizar com a sua publica-

ção, sem perceberem que o edital pode se constituir numa valiosa propaganda do empreendimento. O edital deve conter, no mínimo, o nome e a localização do empreendimento. O nome e a qualificação do requerente, a indicação do imóvel, respectiva matrícula, com nome dos confrontantes, que poderão impugnar o pedido. A natureza do loteamento - se residencial ou comercial. As limitações impostas, como por exemplo: que não poderá ser desdobrado ou que é vedada a construção de tamanho inferior a x metros quadrados; quais as benfeitorias (infra-estrutura) já existentes e aquelas que serão ainda introduzidas, por conta e risco do empreendedor (já que vedado o repasse) e que já se encontram embutidas no preço do lote; a existência ou não de cronograma de obras, que não poderá ultrapassar o prazo de quatro anos; e que garantia o loteador ofereceu para cumprimento do cronograma de obras. Com o edital deverá ser publicado um pequeno desenho de localização da área, que poderá ser extraído do quadro resumo da própria planta.

Publicação do Edital

O edital será publicado com o desenho de localização da área, por três dias consecutivos, podendo o pedido do registro ser impugnado no prazo de quinze dias contados da data da última publicação. Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se

fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

Encaminhamento da matrícula para a prefeitura

Registrado o loteamento, o oficial comunicará o seu registro à Prefeitura, enviando-lhe certidão da matrícula.

Abertura de matrículas

O registrador não está obrigado a abrir a matrícula de cada lote logo em seguida ao registro do parcelamento. Mas a prática tem demonstrado a conveniência da abertura na mesma época do registro. No Estado de São Paulo, "é facultada a abertura de matrícula, de ofício, desde que não acarrete despesas para os interessados, nas seguintes hipóteses: a) para cada lote ou unidade autônoma, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento ou condomínio e b) no interesse do serviço" (NSCGJSP, 45).

A abertura imediata das matrículas racionaliza, facilita e acelera o atendimento ao público. Em cada ato de registro ou de averbação não terá o registrador que movimentar o processo do loteamento, por certo já esfacelado pelos reiterados manuseios.

Imóvel em mais de uma circunscrição

Quando a área loteada estiver em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado reque-





rerá, *sucessivamente (nunca concomitantemente)*, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. E só *depois* de registrado em todas é que terá existência jurídica. Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos. O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso.

Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

Cada Registro abrirá as matrículas de seus respectivos lotes.

Prazo de validade da aprovação

Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de cento e oitenta dias, sob pena de caducidade da aprovação. O ato e a data de aprovação devem ser bem claros a fim de que se saiba, com segurança, o prazo de validade.

A aprovação deve ser em nome do proprietário constante da matrícula

por ocasião do pedido do registro. Isto em razão do que diz o § 3º acrescido no art. 9º da Lei 6.766/79, pela Lei 9.785, de 29/1/99:

“Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo de sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações conseqüentes”.

Isto posto, estando a aprovação em nome do proprietário antecessor, deve o registrador exigir a sua atualização junto ao Município, mesmo que seja por simples apostilamento, para evitar possível cancelamento da aprovação quando a Prefeitura tomar conhecimento de que o pedido de registro foi feito por novo proprietário.

Como se conta o prazo

Esse prazo conta-se a partir da data da aprovação pela Prefeitura Municipal ou retroagindo à data da prenotação do pedido do registro. Não intercede nessa contagem a data de eventual aprovação por outros órgãos como, por exemplo, no Estado de São Paulo, pelo Graprohav ou pela Cetesb.

A aprovação é ato administrativo de licença.

Caducidade da aprovação de loteamento registrado

A Lei 9.785, de 29/01/1999, inseriu no art. 12 da Lei 6.766/79 o parágrafo único, que diz: “o projeto apro-

vado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação”.

Criou-se previsão legal para tornar sem efeito a aprovação de loteamento *já registrado e até mesmo com lotes comercializados*.

Se o município tornar sem efeito a aprovação, deve o registro ser cancelado?

Não. Nos termos do art. 23 da Lei 6.766/79, o registro do loteamento só poderá ser cancelado: I) por decisão judicial; II) a requerimento do loteador com anuência da prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato; e III) a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

O registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido. E o cancelamento só pode ser feito em virtude de sentença que transitou em julgado (artigos 252 e 259 da Lei 6.015/73). Ainda mais: não pode haver registro provisório, o que seria absurdo e colocaria em risco os requisitos de autenticidade, segurança e eficácia que lhes são próprios.

A caducidade da aprovação do loteamento registrado não pode atingir o seu registro nem macular *as vendas e promessas já registradas*, que continuarão a produzir todos os seus efeitos legais. Repita-se, os registros já efetuados. Risco correrá o com-





prador que não levou o seu contrato ou sua escritura a registro antes da caducidade declarada, porque deverá o registrador, por decisão judicial ou normativa e até mesmo em razão do ofício, recusar novos registros após a comunicação, pela prefeitura, do cancelamento da aprovação e até que se regularize a situação perante o município com nova aprovação.

Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel

Na letra "b" do inciso III, do artigo 18, a Lei 6.766/79 estabelece que devem ser apresentadas certidões negativas de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de dez anos. Ação real é a que deriva ou se origina de um direito real sobre coisa própria ou alheia. É a que se destina, objetivamente, a proteger a propriedade, direito real por excelência, e os demais direitos reais: "enfiteuse, servidão, usufruto, uso, habitação, rendas expressamente constituídas sobre imóveis, penhor, anticrese e hipoteca" (Pedro Orlando, *Novíssimo Dicionário Jurídico Brasileiro*, vol. I, Edit. Lep S.A., 1959).

A existência de ações reais sobre o imóvel, *impede o registro* do parcelamento.

Ação real pendente sobre o imóvel impede o registro do loteamento. Menção nas certidões dos distribuidores



res de Ação Demarcatória é impeditiva de registro de loteamento. A ação é, sem dúvida, de natureza real, assim como também é a ação de retificação de registro (CSMSP Ap. Civ. 8.349, DOJ de 25/7/88).

Ações penais. Crime contra o patrimônio e administração pública.

A letra "c" do inciso III, do artigo 18, da Lei 6.766/79 exige a apresentação de certidões negativas penais contra o patrimônio e contra a administração pública. Essas certidões devem ser em nome dos loteadores ou parceladores (inclusive cônjuge). Devem ser as da Comarca da situação do imóvel, daquela de residência, se diversa, assim como da Justiça Federal. Se se tratar de pessoa jurídica, as

certidões, da mesma forma, deverão ser tiradas em nome dos seus administradores. E se ela for composta por outras pessoas jurídicas, do mesmo modo, em nome dos administradores destas.

Ações penais contra o loteador

A letra "d" do inciso IV do mencionado artigo 18 da Lei 6.766/79 fixa que devem ser exibidas certidões de ações penais contra o loteador, pelo período de dez anos.

Não é suficiente a apresentação de certidões negativas, relativamente ao loteador, com

referência aos crimes contra o patrimônio e contra administração pública. Com relação a esses crimes, as certidões devem ser necessariamente negativas mas com relação aos demais delitos, ainda que positivas, devem obrigatoriamente ser juntadas ao pedido de registro do loteamento.

Embora o cidadão possa ser processado em qualquer comarca, a certidão será exigida do local do imóvel e do domicílio do loteador, se diversas.

A Lei 6.766/79 exige, pelo artigo 18, dois tipos de certidões. As negativas e as positivas. As positivas (inciso III) impedem o registro. As positivas (inciso IV) não impedem o registro, desde que comprovada a impossibilidade de prejuízo aos futuros adquirentes.





Certidão trabalhista

Tratando-se de empresa empregadora não há como dispensar a certidão da existência ou não de ações trabalhistas que não impedirão o registro, desde que se comprove a ausência de prejuízo aos futuros compradores. Pode o parcelador provar a existência de bens suficientes para suportá-las. Há os que sustentam a dispensa dessa certidão por não estar expressamente exigida. A responsabilidade pela qualificação é do registrador, que não deve esquecer de que se trata de uma ação cível, onde se discute crédito privilegiado, com repercussão jurídica e econômica sobre o patrimônio do reclamado.

CND do INSS e da Receita

São exigíveis as certidões da Receita Federal e do INSS, referentes às contribuições previdenciárias?

Leciona Ulysses da Silva, competente e brilhante registrador paulista: "nem a Lei da Previdência, nem a 6.766, de 19 de dezembro de 1979, exigem expressamente certidões previdenciárias quando do registro de loteamento ou desmembramento levado a efeito por empresa."

Prazo de validade das certidões

O § 1º do artigo 18 da Lei 6.766/79 dispõe que os períodos referidos nos incisos III, alínea "b" e IV, alínea "a", "b" e "d", tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas ser extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos,

tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

Verifica-se que o legislador ao exigir do loteador a apresentação de certidão com a data do pedido do registro, pecou por excesso de formalismo, exigindo o que não tem condição de ser cumprido.

A Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo normatizou: "as certidões de ações pessoais e penais, inclusive da Justiça Federal, e as de protestos devem referir-se ao loteador e a todos aqueles que, no período de dez anos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel, serão extraídas, outrossim, na comarca da situação do imóvel e, se distintas, naquelas onde domiciliados o loteador e os antecessores abrangidos pelo decênio, exigindo-se que as certidões não tenham sido expedidas há mais de 3 (três) meses" (grifei). (NSCGJSP, 165).

Memorial descritivo e da planta

O indispensável memorial descritivo que deverá acompanhar o pedido de registro trará a descrição da gleba a ser loteada (ou desmembrada). Tratando-se de parte do imóvel, o pedido será precedido do desmembramento, com a abertura da matrícula da parte loteada, onde se efetuará o registro. Esse desmembramento, aliás, como todos os demais urbanos, deve, também, ser aprovado pelo Município.

A descrição do imóvel constante do memorial deve coincidir com a existente no registro imobiliário (na transcrição ou matrícula), porque de acordo

com o artigo 225, § 2º, da Lei 6.015/73, consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior. Se a área parcelada não coincidir com a que consta do registro imobiliário, deve-se exigir a retificação judicial nos termos do art. 213 da Lei 6.015/73, sendo impossível o registro, dada a infração ao princípio da especialidade.

A coincidência deve ser inclusive com referência à confrontação. Não deve ser admitido memorial com indicação imprecisa de confrontantes, como "os herdeiros de Fulano de tal", "sucessores de Fulano de Tal", "Fulano de Tal e outros" ou "com quem de direito". A indicação da confrontação correta é necessária para que os lindeiros tenham oportunidade de impugnar o pedido do registro. Se a confrontação indicada no memorial não coincidir com a constante do registro, deve-se exigir a sua atualização.

Disponibilidade quantitativa e disponibilidade qualitativa

Ninguém pode vender, prometer à venda ou onerar mais, ou de forma diferente do que tem.

Quem tem vinte alqueires de terras é titular dessa disponibilidade quantitativa. Mas para lotear essa quantidade de terreno deve ter a disponibilidade qualitativa, ou seja, que a área esteja perfeitamente descrita e caracterizada, com sua perfeita localização, medidas perimétricas, com rumos e distâncias se necessários, para se saber com certeza onde as unidades nas-





cidas com o parcelamento se localizam dentro do todo. Caso contrário é imprescindível a correção da descrição, através de retificação judicial estabelecida no artigo 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos. Desta forma a descrição constante do registro imobiliário, da planta, do memorial descrito e das licenças por demais órgãos, onde houver, devem ser coincidentes.

Disponibilidade jurídica

É preciso atentar para a existência ou não de indisponibilidade, cláusula de inalienabilidade, capacidade jurídica do proprietário, interdição, origem do imóvel. Por exemplo: vindo de doação com cláusula de reversão. Esta não impedirá a alienação, mas fácil aferir a consequência jurídica em caso de falecimento do proprietário donatário antes dos doadores com o retorno do imóvel para estes.

Escolha da garantia pelo Município

O registrador não pode discutir a natureza da garantia que o Município escolheu. Já decidiu o Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo que:

“Ao Oficial não compete discuti-la, se efetivamente existir. Pode ser real, fidejussória, ou qualquer outra, desde que aceita pela municipalidade. É preciso, entretanto, que o Oficial fiscalize a sua adequação formal, sob pena de ser considerada nenhuma” (Acórdão 001953-0, Jales, 13/07/83). Por exemplo: a hipoteca exige escritura pública. E deve ser registrada.

Contrato padrão

O inciso VI do artigo 18 prescreve que deve ser depositado, no Registro de Imóveis, um exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 da Lei 6.766/79.

Requisitos do contrato padrão

1. Nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil, residência dos contratantes.

A qualificação do loteador deve coincidir com a já existente no registro imobiliário, sob pena de ser recusado o registro do contrato.

2. Denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição.

Deve constar do contrato o nome do loteamento, bem como onde se localiza, com indicação inclusive das vias públicas que lhe permitem o acesso e o número e data do seu registro imobiliário.

3. Descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, áreas e outras características.

A indicação precisa do lote é imprescindível para que não haja confusão com qualquer outro, pois é muito comum, que por equívoco do adquirente ou de elaboração do contrato, se construa em lote alheio, causando transtorno e custo à retificação.

4. Preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal.

Não pode o loteador estipular, por

exemplo, que as prestações serão pagas em local por ele determinado. O local de pagamento deve constar obrigatoriamente do contrato firmado.

O repasse do custo com obras de infraestrutura é incompatível com a regra de que o preço deve ser previamente conhecido pelo adquirente de lote, exigindo seja ajustado de modo certo e determinado.

A sistemática legal vigente induz o reconhecimento de que o sentido da lei não é o de permitir o repasse do custo das obras de infraestrutura aos futuros adquirentes de lotes.

Juros e cláusula penal

Do contrato deve constar a taxa de juros (se houver) incidente sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a três meses.

O contrato padrão deverá indicar o responsável pelo pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado.

Restrições urbanísticas

As restrições urbanísticas convencionais, supletivas da legislação permanente, devem constar do contrato padrão.

Tais restrições deverão constar do memorial descritivo ou do ato de aprovação.

Devem ser mencionadas no registro do loteamento e também averbadas na matrícula de cada lote.

São limitações urbanísticas impostas em benefício geral do loteamento.





Gravam o lote em favor de uma comunidade. Obrigam quem originariamente adquiriu a unidade do parcelador e, também, seus sucessores. Essas restrições a que ficam obrigados os lotes, referem-se ao tamanho, desdobro, tipo de construção, natureza do aproveitamento (comercial, residencial, industrial), recuo etc.

A sua publicidade na matrícula de cada lote é para conhecimento de terceiros e principalmente do comprador.

A Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo estabelece que todas as restrições presentes no loteamento, impostas pelo loteador ou pelo Poder Público, deverão ser, obrigatoriamente, mencionadas no registro, não cabendo ao oficial, porém, fiscalizar sua observância (NSCGJSP, cap. XX, 174).

Cláusulas abusivas

Ensina Flauzilino Araújo dos Santos (*Estudos de Direito Registral Imobiliário*, Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil em Recife/1999, publicação IRIB – Sergio Antonio Fabris Editor, p. 378), que o contrato padrão é o protótipo do instrumento que vai regular as futuras relações entre o parcelador e o adquirente do lote. Fiscalizado pelo Poder Público, através do Oficial Registrador, presentes as cláusulas obrigatórias. O contrato padrão é o paradigma da contratação. O interessado poderá ir ao Registro Imobiliário e previamente conhecer todas as condições da contratação que fará, como expresso no artigo 26, que diz que os

compromissos de venda e compra, as cessões ou promessas de cessões poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18.

No mesmo trabalho o autor aponta como cláusulas iníquas e abusivas, entre outras: cláusula de arrependimento; cláusula dispondo sobre a taxa de juros e cláusulas penais, no caso de atraso do pagamento das prestações em patamares superiores aos permitidos por lei; cláusula dispondo que no caso de rescisão do contrato por inadimplemento do compromisso, perderá este as importâncias até então pagas a qualquer título; cláusula estipulando que em caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, perderá este as benfeitorias introduzidas no imóvel.

Promissário comprador não pode lotear

No Estado de São Paulo, a Associação dos Registradores Imobiliários da Capital, visando provocar a normatização da matéria relativa ao domínio do imóvel urbano destinado ao parcelamento, loteamento e desmembramento, com cumprimento do artigo 18 da Lei Federal 6.766/79 de 19 de dezembro de 1979, consultou a Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça, que acabou por disciplinar que só o *proprietário pode parcelar*, proibindo o registro requerido por mero promissário comprador (Processo 1817/94, D.O.E. 4/4/1995).

Alteração do loteamento

Diz o artigo 28 da Lei 6.766/79 que qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original, com a devida averbação.

Aplica-se, da mesma forma, ao desmembramento submetido ao registro especial.

A alteração consiste em mudança de quadras, destinação, lotes, áreas públicas e o cancelamento parcial consiste no retorno parcial da área loteada ao estado anterior.

Exige acordo entre o parcelador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração e da aprovação da Prefeitura ou do Distrito Federal, quando for o caso.

É possível que seja necessária aprovação, também, dos demais órgãos do Estado.

A alteração significativa de loteamento (reparcelamento de quadras, mudança de destinação, incremento expressivo do número de lotes, abertura de novas vias públicas etc.), deve, necessariamente, receber autorização dos órgãos estaduais (Graprohab). Mudanças de pequeno porte que não acarretaram significativo adensamento populacional, novos equipamentos urbanos e impacto ambiental, nem desnaturem o empreendimento, podem ser averbados com aprovação municipal (Processo





CG.753, Capital, DOE 1/10/1997).

O grande problema para o registrador é saber quais lotes foram atingidos pela alteração. Por exemplo: o fechamento de uma rua. É claro que, em tese, prejudicou a totalidade, vedando, quem sabe, melhor acesso a todos.

A jurisprudência ora exige a anuência da totalidade, ora a anuência tão-somente dos atingidos.

Regularização do parcelamento ilegal

A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou

executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

O Capítulo VIII (Disposições Gerais), da Lei 6.766/79, nos seus artigos 37 a 49, disciplina a matéria.

A orientação da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo (NSCGJSP, cap. XX, itens 152/153) é no sentido de que não se aplicam os artigos 18 e 19, da Lei 6.766/79, aos registros de loteamentos ou desmembramentos requeridos pelas prefeituras ou, no seu desinteresse, pelos adquirentes de lotes, para regularizar situações de fato já existentes,

sejam elas anteriores ou posteriores àquele diploma legal.

Retificação, fusão e regularização.

O Juiz poderá determinar diligências e levantamento pericial para esclarecer dúvidas, promover a unificação ou aperfeiçoar sua descrição, correndo as despesas por conta de quem requereu a regularização.

Já decidiu a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo que admite-se a cumulação de pedidos de retificação e regularização de loteamento. A jurisdição voluntária e o processo administrativo não contêm incompatibilidade entre si, admitindo-se que no curso de pro-





cedimento de regularização de loteamento seja retificado o registro (Proc. 001946/94, São Paulo, 30/1/96).

Intimações e cancelamento

A Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo (Cap.XX, itens 181/192), disciplina:

“Para os fins previstos nos arts. 32 e 36, III, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, os oficiais somente aceitarão e farão intimações de compromissários compradores, ou cessionários, se o respectivo loteamento ou desmembramento estiver regularmente registrado e os correspondentes contratos de compromisso de venda e compra, ou cessão, dos lotes, averbados ou registrados.

Do requerimento do loteador e das intimações deverá constar, necessariamente e discriminadamente, o valor da dívida, incluindo juros e despesas, e o prazo para o pagamento, além da informação de que este deverá ser efetuado em cartório, cujo endereço completo será destacado.

Constarão, também, o valor do contrato, o número das parcelas pagas e o seu montante, para que o cartório possa, ao efetuar o eventual cancelamento, proceder na forma do disposto no art. 35, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979”.

Código de Defesa do Consumidor

Diz o artigo 32, § 3º, da Lei 6.766/

79, que com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao oficial do registro o cancelamento do registro. O artigo 35 rege que tendo havido o pagamento de mais de um terço do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento, a quantia paga, e que somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote se for comprovada a restituição pelo vendedor do valor pago ao titular do registro cancelado, ou mediante de-



pósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

A hipótese de devolução é tão-somente para aqueles que tenham pago quantia superior a um terço e não estipula prazo algum para essa devolução. Só não poderá vender en-

quanto não fizer aquelas provas (devolução ou depósito).

Hoje o cancelamento do registro nos termos do art.32, § 3º, não agüentaria a arguição de nulidade, diante da vedação contida no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078, de 11/9/1990), norma de ordem pública que se sobrepõe à regra anterior.

Depósitos: loteamentos urbanos irregulares.

O depósito previsto no art. 38, §1º, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, só será admissível quando o loteamento ou desmembramento não se achar registrado ou regularmente executado pelo loteador.

Em qualquer das hipóteses, estará condicionado à apresentação de prova de que o loteador foi notificado pelo adquirente do lote, pela Prefeitura Municipal ou pelo Ministério Público. Tal comprovação será dispensada se o interessado demonstrar haver sido notificado pela Municipalidade para suspender o pagamento das prestações.

Tratando-se de loteamento ou desmembramento não registrado, o depósito dependerá, ainda, da apresentação do contrato de compromisso de compra e venda, ou de cessão, e de prova de que o imóvel está transcrito ou registrado em nome do promitente vendedor. ■





Cartórios brasileiros na era eletrônica: o recado dos patrocinadores do XXIX Encontro Nacional e 18º Encontro Regional do IRIB.

Os representantes da Caixa Econômica Federal e Atech – Tecnologias Críticas, patrocinadores do XXIX Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e 18º Encontro Regional do IRIB, expuseram aos congressistas a importância da parceria de suas empresas com os notários e registradores brasileiros. O apoio da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – Abecip foi igualmente importante para a realização dos eventos.



Esq. à dir.: Srs. Edalmo Porto Rangel, Superintendente de Negócios da Caixa (RN); Luiz Carlos de Azevedo, Superintendente de Estratégia de Canais da Caixa; Elmar Gueiros, Consultor da Caixa.





Parceria Caixa-Cartórios: perspectivas para criação de rede informatizada de cartórios.



Dr. Edalmo Porto Rangel

O Superintendente de Negócios da Caixa Econômica Federal do Rio Grande do Norte, Edalmo Porto Rangel, falou aos registradores sobre os protocolos assinados pela Caixa com Anoreg-BR e Arpen-BR, e sobre os entendimentos mantidos com o Irib no sentido de aprofundar o relacionamento da Caixa com as entidades representativas dos Notários e Registradores:

“Há muita novidade no mercado imobiliário, as perspectivas e as modificações recentes no Brasil são grandes. Está se instalando um ambiente muito favorável para alavancagem dos negócios imobiliários no Brasil e acredito que isso interesse a todos os se-

nhores, na medida em que grande parte das atividades imobiliárias passa pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Todos sabem que a Lei 9.514/97 criou o Sistema de Financiamento Imobiliário. Esse modelo está baseado no modelo americano, trata-se de um mercado que movimenta 5.500 trilhões de dólares. Daí a necessidade de termos uma integração e interação com os cartórios e de criarmos uma ponte tecnológica, como existe nos EUA, para que esse mercado deslanche.

Há excelente receptividade às propostas da Caixa junto ao governo federal, notadamente em relação aos correspondentes bancários e à adoção de documentos digitais.

Daí surgiram dois protocolos. Um protocolo da Caixa com a Arpen-BR, sobre os correspondentes bancários, atendendo a necessidade de dar suporte aos problemas da rede de proteção social do governo federal. O primeiro cartório brasileiro que passou a ser correspondente bancário da Caixa foi inaugurado no dia 13 de junho de 2002.

O outro protocolo foi assinado entre Caixa e Anoreg-BR, no dia 9 de abril, com a proposta de criação de uma rede informatizada de cartórios no portal da Caixa, para oferecer os serviços dos cartórios pela Internet, como a solicitação de certidões, por exemplo”.



Dr. Luiz Carlos de Azevedo

Portal de serviços notariais e registrais no site da Caixa

O Superintendente de Estratégia de Canais da Caixa Econômica Federal, Luiz Carlos de Azevedo falou sobre os protocolos assinados com os representantes dos Notários e Registradores, perguntando:

“Quem se beneficia dessa parceria entre Caixa e cartórios? Em primeiro lugar, é o País que acaba ganhando com isso, a sociedade ganha, o cidadão tem um serviço mais próximo da sua residência. O cartório ganha com isso, porque passa a ter um universo potencial muito maior para a prestação de seus serviços e pode prestá-los de forma mais racional. A Caixa também ganha clientes, portanto o sucesso





dessa parceria está no fato de que todos os lados têm ganhadores”.

Luiz Carlos Azevedo esclareceu, em síntese, o que foi conveniado entre a Caixa, Anoreg-BR e Arpen-BR:

“No nosso primeiro foco de atuação vamos disponibilizar um portal de serviços dos cartórios no *site* da Caixa. Os serviços notariais e registrais poderão ser pedidos pela Internet e os documentos serão enviados via correio, após o pagamento por boleto bancário, por exemplo. É o caso das certidões de imóveis, de nascimento, casamento etc. A possibilidade de solicitação de serviços no *site* da Caixa representa uma grande facilidade para a sociedade e também para os cartórios, que poderão contar com uma forma mais ágil de atendimento ao cliente”.

Cartórios já são correspondentes bancários da Caixa

“O segundo ponto do convênio é o credenciamento dos cartórios como correspondentes bancários da Caixa para serviços como cadastramento de beneficiários e até mesmo abertura de contas”, explicou o Superintendente.

“A Caixa precisa estar presente em todos os municípios do Brasil, até para fazer a distribuição de benefícios sociais do governo federal. A Caixa possui agências em mil municípios. No Brasil existem 5.600 municípios, portanto faltam 4.600 para o atendimento à população com serviço bancário. Nesses 4.600 municípios estaremos habilitando os cartórios como agentes da Caixa para prestar serviços.

Com essa ação de credenciamento

de correspondentes bancários teremos a cobertura de todo o País com um ponto de atendimento da Caixa. Esse ponto de atendimento faz pagamentos de benefícios sociais, bolsa-escola, bolsa-alimentação, recebe contas de água, luz e telefone, faz depósitos, saques e uma série de transações às quais aquele município não tinha acesso.

No caso dos cartórios, os Oficiais e Tabeliães vão abrir contas, verificar e autenticar documentos, entregar o cartão do cidadão etc. O cartório é uma instituição com um perfil mais técnico e adequado para esse serviço, que já é sua especialidade, como identificar pessoas e autenticar documentos. Além disso, o Oficial e o Tabelião têm fé pública, o que agrega valor ao serviço prestado pela Caixa.

A logística de instalação é uma coisa simples, mas de alta tecnologia. O cartório recebe um microcomputador, que é ligado a uma antena parabólica via satélite com os computadores da Caixa. A transação é feita com o “cartão do cidadão”, automaticamente interligado à Caixa, para a identificação da pessoa e do benefício devido.

O primeiro cartório a ser correspondente bancário da Caixa foi o Registro das Pessoas Naturais de Aurora, no Ceará. Só no primeiro dia de funcionamento foram abertas 34 contas de pessoas simples do município que não tinham acesso ao serviço bancário e passaram a contar com esse benefício através do cartório”.

Caixa quer agilizar transações imobiliárias com certificação eletrônica

“A terceira área do convênio é a utilização da certificação eletrônica

pelos cartórios, principalmente das escrituras públicas, viabilizando o mercado secundário de títulos imobiliários. O objetivo é agilizar as futuras transações imobiliárias”, finalizou Azevedo.

SFI: essência do protocolo de intenções entre Caixa e Anoreg-BR.

Elmar Gueiros, Consultor da Caixa Econômica Federal, falou sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e a importância da inserção dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis nesse processo:

“A Lei 9.514/97 que criou o Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI foi baseada em uma estrutura em que há circularidade financeira entre a origem do crédito, que é de longo prazo (10, 20 anos) e o retorno



Dr. Elmar Gueiros

dos recursos para novos financiamentos. Esses créditos, representados por títulos, precisam ser vendidos ao mercado secundário.

No Brasil, na época do Banco Nacio-





nal da Habitação, existia a cédula hipotecária. Os agentes financeiros geravam as cédulas hipotecárias e elas eram descontadas no BNH, que era o órgão que dava liquidez ao mercado. O agente financeiro tinha condições de recuperar o seu dinheiro e financiar um novo empreendimento.

Existem no Brasil, hoje, duas grandes entidades que atuam fortemente no mercado. Uma é a Caixa, que realiza mais de 90% dos financiamentos imobiliários no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE. Esses 90% representam 50% do que acontece no mercado. Os outros 50% são realizados pelas construtoras e incorporadoras com os planos diretos. O incorporador faz o plano direto, financia o imóvel em 5 anos, mas conclui o empreendimento em 3. Portanto, ele não tem como se refinar.

O SFI foi criado para que esse crédito seja refinanciado no mercado secundário, no mercado de capitais. Por isso foi criada a Cédula de Crédito Imobiliário, que representa o crédito. Esse título é negociado no mercado de capitais. Investidores institucionais, como fundos de pensão e seguradoras, compram esses papéis.

Nós estamos visando, também, outro grande mercado, o de securitização internacional. A maioria dos países já tem esse tipo de sistema de financiamento instalado. O Brasil é um dos poucos países do mundo que ainda não tem estrutura montada para isso e estamos trabalhando há dois anos justamente para montar essa logística.

Essa é a essência do nosso protocolo de intenções com a Anoreg-BR. O SFI requer uma estrutura integrada

que permita que os originadores de crédito a longo prazo - Caixa, agentes financeiros, companhias hipotecárias, construtoras e incorporadoras - tenham um sistema integrado, para que esses papéis sejam vendidos no mercado secundário onde estão os recursos de longo prazo. O objetivo é fazer com que o crédito gerado possa ser refinanciado nesse mercado e, então, os recursos circulem.

Temos, no mercado, três grandes etapas: originação, administração do crédito e securitização, que é a venda do crédito. A Caixa pretende ser a estrutura que vai dar suporte e fazer essa conexão.

De um lado temos o cliente, compradores de imóveis que utilizam as agências da Caixa para obter financiamento. Do lado da securitização estão os investidores, a quem são vendidos esses créditos".

Ponte tecnológica de comunicação entre Caixa e cartórios é essencial para securitização no mercado eletrônico

O Consultor da Caixa continuou:

"Alguns pontos são críticos, um deles é justamente o registro das transações realizadas. Uma operação de dez mil créditos, envolvendo os cartórios de todo o território nacional, não pode mais ser realizada com papel, com trânsito de processos circulando no Brasil inteiro.

Precisamos ter os Cartórios de Registro de Imóveis e os Tabelionatos de Notas lincados a esse processo, porque praticamente não existe mercado imobiliário sem financiamento. O gran-

de mercado está justamente no financiamento imobiliário, daí a necessidade de fazer essa conexão.

Na Caixa falamos em *ponte tecnológica*. Precisamos construir essa ponte de modo que a Caixa possa se comunicar com os cartórios da mesma maneira que se comunica com suas agências. Feito isso é possível fazer essa securitização no mercado eletrônico. Se não nos adaptarmos a essa realidade não vamos estar preparados para fazer essas operações no Brasil.

Estamos trabalhando com a Medida Provisória 2.223/2001 (*Boletim do Irib em Revista* nº 300, maio/02, p. 20 - NE), que criou a Cédula de Crédito Imobiliário eletrônica e estamos trabalhando, também, para criar essa rede informatizada dos cartórios para uma comunicação direta com a Caixa e com esse mercado.

O que se pretende é que cada crédito gerado seja representado por uma Cédula de Crédito Imobiliário escritural e eletrônica, de modo que ela possa ser rapidamente negociada no mercado secundário.

Temos uma operação piloto para iniciar a construção dessa ponte tecnológica, ou seja, dessa rede informatizada com os cartórios. Trata-se de uma operação de securitização com a Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, envolvendo 1963 créditos e dezessete Estados. Com essa operação piloto pretendemos iniciar a consolidação dessa rede dos cartórios, começando pela integração do Registro de Imóveis à rede da Caixa e, obviamente, isso vai gerar receita para os cartórios envolvidos". ■





Atech propõe prestação de serviços notariais e registrais *on line*

O Diretor da Atech – Tecnologias Críticas, Cláudio Carvas, propõe a criação de um portal dos cartórios para a prestação de serviços via Internet.

Cláudio Carvas, Diretor da Atech expôs o projeto de sua empresa para os notários e registradores brasileiros:

“A fundação Atech foi criada em 1997, com apoio do governo brasileiro, para ser a integradora do projeto SIVAM, Sistema de Vigilância da Amazônia. Trata-se de uma entidade jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, especializada na aquisição e tratamento inteligente da informação para a integração de sistemas e tecnologia da informação para gestão, tomada de decisões e redução de custos.

A Atech diversificou suas áreas de atuação, conquistou novos clientes e dobrou seu faturamento. Os sistemas de gerenciamento do tráfego aéreo desenvolvidos pela Atech controlam 80% do volume de tráfego no céu brasileiro. A Atech também desenvolve sistemas operacionais e de gestão para o setor de energia elétrica e contribui com o plano Plurianual de investimentos do governo federal, identificando os pólos de desenvolvimento da Amazônia. Enfim, a fundação conta com tecnologia de última geração a ser-



Dr. Cláudio Carvas

viço do desenvolvimento do Brasil.

Hoje, a Atech tem escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro e Manaus. Nos Estados Unidos está sediada a AmazonTech, subsidiária 100% controlada pela Atech, possibilitando o acesso a novas tecnologias do mercado norte-americano.

O enfoque da Atech está na área de integração de sistemas, a parte de sensoriamento remoto para obtenção das informações desejadas, geoprocessamento, modelagem, todas as áreas de controle de processo, planejamento de gestão e toda uma área de suporte logístico. Os nossos serviços são prestados através de consultoria técnica especializada”.

Portal dos cartórios

“A Atech está discutindo um projeto de viabilização do *portal dos cartórios* com a Anoreg-SP e Anoreg-BR. Muitos cartórios já operam na Internet e o objetivo é aproveitar o que está sendo feito para otimizar a prestação de serviços *on line* pelos notários e registradores.

A idéia é disponibilizar ao público esses serviços *on line* como pedidos de certidões, por exemplo. Para se fazer isso é preciso uma infra-estrutura que permita o acesso às informações, conectando os cartórios a uma rede. O objetivo é que todos os cartórios tenham essa infra-estrutura para gerenciar bem sua base de dados e permitir o acesso às informações via Internet.

Outro objetivo é fazer uma conexão a um portal que possa ser acessado de qualquer local do País. A informatização dos cartórios vai permitir que se tenha um portal Brasil de informações notariais e registrais.

Logicamente, isso será feito com a máxima segurança. A Atech tem estrutura para proporcionar segurança, proteção, disponibilidade 24 horas/dia e controle de acesso”.





Presidente da ANOREG-BR encerra XXIX Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e 18º Encontro Regional do IRIB

Rogério Portugal Bacellar, presidente da Associação dos Notários e Registradores do Brasil, encerra Encontros do IRIB fazendo um balanço de sua gestão e relatando promissores projetos da ANOREG-BR.



Esq./dir.: Drs. Gilberto Valente da Silva; Rogério Bacellar; Sérgio Jacomino e Ademar Fioranelli





Dr. Rogério Bacellar

“ Uma reengenharia inteligente precisa ser implantada em nossos Serviços. É fundamental estarmos integrados e unidos para nos tornarmos imbatíveis. ”

“Desde que assumi a presidência da Anoreg-BR - entidade representativa dos notários e registradores brasileiros - em novembro de 2001, minha rotina foi alterada intensamente. Passei a viver em aeroportos, principalmente em função dos vôos Curitiba - Brasília - Curitiba, permanecendo pelo menos dois dias da semana na Capital Federal para os necessários contatos institucionais e políticos, com um úni-

co propósito: divulgar e promover nossa classe.

Nos últimos anos temos sido alvo de parlamentares, da mídia e até mesmo da sociedade brasileira. Na maioria das vezes, injustamente, mas sabemos que certos Serviços podem e devem ser aprimorados. Neste cenário conturbado pela influência de gigantes multinacionais e de setores contrários à atividade, ameaçados por no-

vas legislações inviabilizando ou tornando gratuitos nossos atos, é necessário traçar estratégias capazes de reverter esse panorama e fortalecer nossa profissão.

Uma reengenharia inteligente precisa ser implantada em nossos Serviços, bem como é fundamental estarmos integrados e unidos para nos tornarmos imbatíveis. E nada é mais importante, neste momento, do que a





divulgação de informações para que chegue, em tempo recorde, orientação e atualização a cada titular na mais distante Comarca, de norte a sul do País. Não podemos mais correr riscos desnecessários, ou prestar atendimento precário à população. Precisamos inovar para não perder nossos clientes.

Hoje, voltamos nossos projetos para tomadas de decisões que propiciem o aperfeiçoamento da nossa atividade. Delineamos planos e metas viáveis, com investimento em tecnologia e informatização. Afinal, é assim que o mercado age, impulsionado pela globalização e pelas grandes nações. Para sobreviver, precisamos atuar em equipes bem estruturadas, interligadas por redes internas e externas, criando nosso próprio banco de dados, e capazes de gerir essas informações de forma segura e rentável para a categoria.

Devemos estar cientes de que os grandes Serviços Notariais e de Registro precisam colaborar com os pequenos para, o quanto antes, operarmos de forma eficiente e integrada.

Neste cenário incerto existe um denominador comum entre todos os que têm obtido sucesso: a parceria ou a fusão. O uso adequado do conhecimento intelectual de cada um gera produtividade, agiliza processos e, principalmente, em nosso caso, desburocratiza. Afinal, quem é que gosta de ficar aguardando dias para receber uma certidão ou outro documento qualquer?

Perguntas pairam no ar: como nos preparar para essa nova era? Como evitar que outras empresas tomem

nossa reserva já minimizada por leis impróprias?

Antes reinávamos absolutos e independentes, hoje a realidade insiste em alterar essa posição. Precisamos nos preparar para trabalhar em conjunto com parceiros avantajados e com o próprio governo. Se somos pioneiros na apresentação de soluções que geram confiança nos negócios na sua forma física, no meio papel, por que não, também, na forma digital?

É neste panorama que volto minha atenção, assim como a Diretoria da entidade, para projetos viáveis, em busca de soluções capazes de impulsionar o nosso segmento. Como bem sabem é um processo longo, mas inevitável”.

Certificação digital

“Seguindo esse raciocínio, assinamos no final do ano passado um convênio com o Serpro para viabilizar a Certificação Digital Anoreg, pois todos sabem das dificuldades e dos enormes investimentos financeiros para se conseguir Certificadora própria. Vamos transacionar documentos de nossa autoria com assinaturas digitais e com fé pública, com segurança e com eficiência. Só mesmo adotando uma fórmula arrojada que garanta confiabilidade nessas transações, endossadas pelo respeito da nossa atividade, provaremos que nossos negócios primam pelo profissionalismo e organização.

Com a entrada do Brasil no clube dos países que possuem regras nacionais para certificação digital, devido à instituição da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), foi

possível dar validade jurídica a documentos e assinaturas digitais. Diante dessa evidência, a entidade nacional assinou um Convênio e espera, no dia 28 de junho, na cidade do Rio de Janeiro, emitir os primeiros Certificados para os notários e registradores aptos a iniciar esse processo, de acordo com as indicações das Anoreg's Estaduais”.

Registro Civil e Protocolo de Intenções com a Caixa

“Em dezembro, assinamos novo Convênio com o Governo Federal, no Palácio do Planalto, reafirmando o compromisso assumido com a antiga Diretoria, com o Ministério da Saúde, Ministério da Justiça e outros mais, a respeito do Registro Civil.

Em fevereiro, firmamos Protocolo de Intenções com a Caixa Econômica Federal depois de longas negociações. Por indicação e proposta da Anoreg-BR, a Caixa utilizará preferencialmente a escritura pública como instrumento jurídico de formalização dos contratos no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, desde que os valores cobrados pelos Tabelionatos sejam compatíveis com os custos relativos à celebração do instrumento particular com força de escritura pública.

As Anoreg's Regionais ou os Tabelionatos serão responsáveis pela obtenção das certidões necessárias à lavratura da escritura e encaminharão ao Registro de Imóveis a escritura, com isto eliminando a eventual intermediação de despachantes, com a conseqüente diminuição dos custos para o usuário. Os emolumentos devidos pelo registro serão cobrados conforme tabela





específica, estabelecida entre todos os conveniados”.

Descentralização e problemas com a certificadora da ECT

“Descentralizamos as reuniões da Anoreg-BR, a fim de levar às regiões mais necessitadas os projetos da entidade, dividindo os problemas e buscando soluções conjuntas, seguindo um Estado o exemplo do outro.

Durante este percurso enfrentamos diversos problemas. Por exemplo, os Correios receberam autorização do Comitê Executivo do Governo Eletrônico (e-Gov) para emitir certificado digital. Lançaram um edital de licitações para escolha da empresa que iria montar a infra-estrutura e operar a certificadora da ECT. Os termos desse Edital davam a entender que a futura AC Correios iria prestar serviços de natureza notarial e registral, oferecendo garantia jurídica que somente pode ser dada pela especialidade do nosso segmento, de acordo com a Lei 8935/94.

Frente a esta decisão, a Anoreg-BR, a pedido do Colégio Notarial do Brasil, propôs uma Ação no TRF, em Brasília-DF, no sentido de corrigir a impropriedade do uso da terminologia técnica como, por exemplo, *notarização*. Depois de alguns contatos com a presidência daquele órgão, diretamente com Hassan Gebrim, che-

gamos a um entendimento favorável. Os Correios publicaram outro Edital, suspendendo a concorrência e corrigindo os atos que motivaram a citada ação. Hoje, os Correios mantêm contato com a intenção de estabelecer uma



parceria com a Anoreg-BR e, em breve, deveremos assinar um acordo favorável para a atividade”.

Software, previdência privada, assistência médica e acompanhamento parlamentar.

“Com todos estes projetos em desenvolvimento torna-se impraticável

a não aquisição de equipamentos e *softwares* necessários para praticar os convênios e parcerias iniciados pela Anoreg-BR. Por isso, buscamos acordos com grandes empresas de informática para financiamento de computadores e de qualquer outro equipamento utilizado em nossos serviços.

É nossa meta assinar com o Bradesco um plano de previdência privada, beneficiando os funcionários dos Serviços Notariais e de Registro de todo o País, assim como firmar com a Unimed e Associl, planos de assistência médica e odontológica. Além de colaborar com nossos funcionários, visamos à obtenção de recursos financeiros para as Anoreg 's. Fortalecendo as entidades estaremos fortalecendo cada notário e registrador.

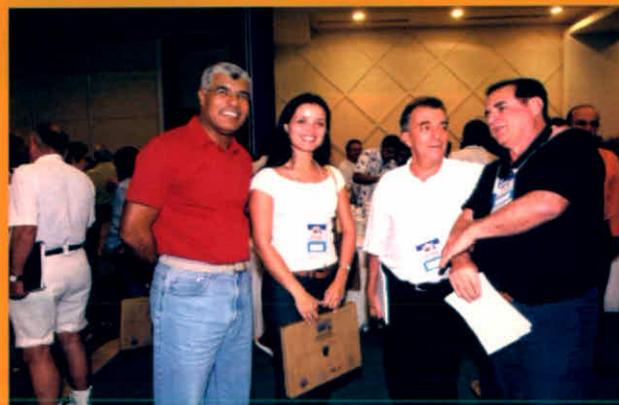
Procuramos fazer um acompanhamento parlamentar intensivo para sermos informados de toda a tramitação de nosso interesse, com a importante colaboração de colegas que se empenharam junto aos Deputados e Senadores.

Estamos abertos a sugestões e críticas, pois é ouvindo que podemos evitar erros, corrigindo a tempo nossos projetos. Unidos vamos nos tornar, novamente, imbatíveis.

Parabéns ao IRIB, pelas esclarecedoras palestras. Parabéns ao Sérgio Jacomino, pelo excelente trabalho por nossa atividade, e muito obrigado pela atenção dispensada”. ■



Encontros

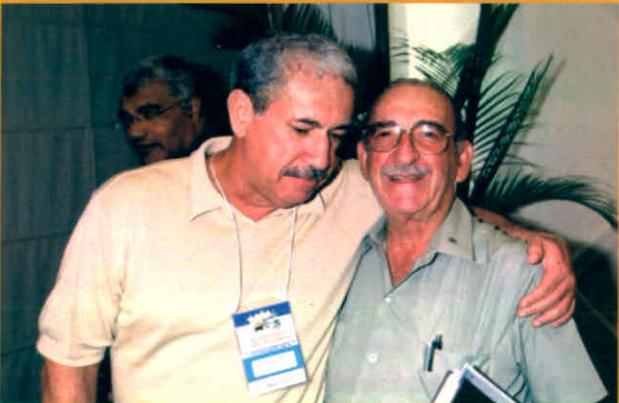
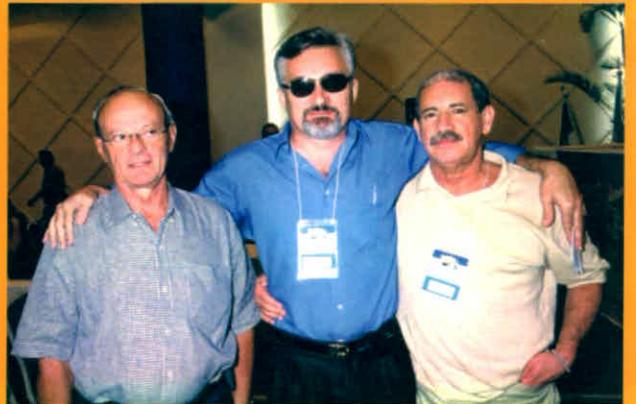


de Natal



Encontros

14





Seu sonho pode vir em dobro.



17



Notário do Egito. Ilustração de autor e data desconhecidos.