

Boletim do

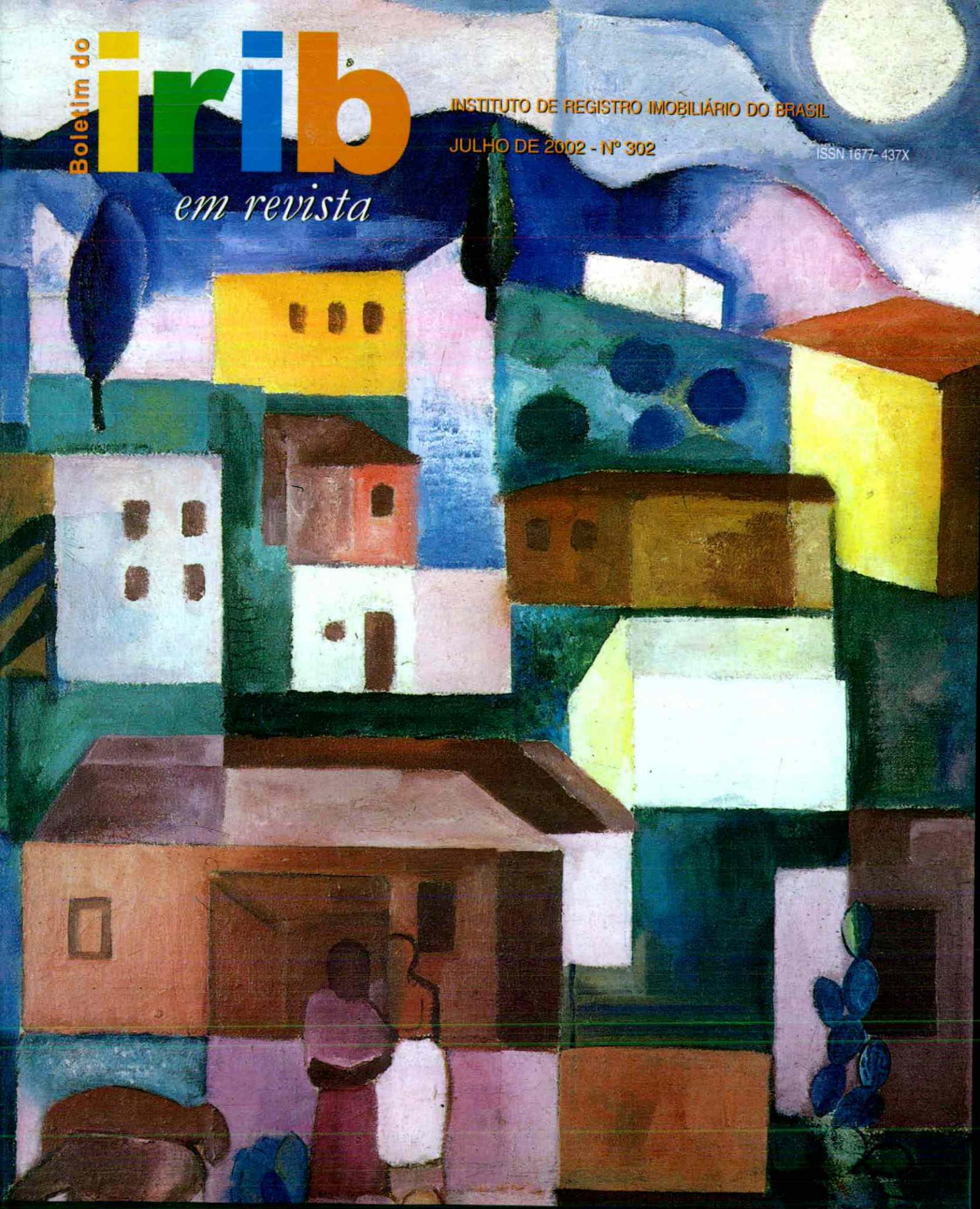
**irib**

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

JULHO DE 2002 - Nº 302

ISSN 1677-437X

*em revista*



**Registro da Penhora**

CPC sofre alteração. Valorização do registro imobiliário na reforma da reforma.

**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 Flúza-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 1 - 12º 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:**  
Paisagem Brasileira  
(1925, pintura a óleo sobre tela, 64 x 54 cm)  
Lasar Segall, 1891 Vilna - 1957 São Paulo  
Acervo do Museu Lasar Segall - IPHAN/Min.C.  
Foto de Luis Hossaka



**ESPECIAL**

Ademar Fioranelli, Flauzilino A. Santos e Sérgio Jacomino  
**03** Registro da penhora - CPC sofre alteração. Valorização do  
registro imobiliário na reforma da reforma.

Gilberto Valente da Silva

**09** A penhora e o Registro de Imóveis

Julio Cesar Weschenfelder

**14** A penhora, o Registro de Imóveis e o terceiro de boa-fé.

**ACONTECE**

**23** IRIB participa de importante Encontro sobre Regularização  
Fundiária em Porto Alegre.

**27** IRIB debate parcelamento irregular do solo e inaugura nova  
sala sobre o tema.

**29** XVI Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral  
em San Salvador.

**32** Curso de Especialização em Direito Registral Imobiliário na  
Espanha.

**33** IRIB organiza comitiva brasileira para participar do XIV  
Congresso Internacional de Direito Registral em Moscou/2003.

**AUDIÊNCIA PÚBLICA**

**34** IRIB e ANOREG-BR aprovam Cédula de Crédito Imobiliário

**IN SRF**

**38** CNPJ. Pessoa jurídica domiciliada no exterior.  
Aquisição de imóvel.

**PARECER TÉCNICO**

Pedro Antônio Dourado de Rezende

**40** Certificação Digital ANOREG-BR: análise do convênio com o  
Serpro.

**OPINIÃO**

Eduardo Pacheco Ribeiro de Sousa

**48** Certidões de feitos ajuizados devem ser anexadas ao  
instrumento particular previsto na Lei 4.380.

João Pedro Lamana Paiva

**50** Escrituras públicas - Certidões de feitos ajuizados.

Julio Cesar Weschenfelder

**51** Certidão Negativa de Dívida Ativa da União.

Benedito Silvério Ribeiro

**52** Usucapião coletiva: direito novo?

Sérgio Jacomino

**54** Registro Imobiliário espanhol na Internet: 17 mil pedidos  
semanais de consultas.

**JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA**

**55** Igreja Católica. Averbações. Personalidade jurídica.  
Confirma decisão e legislação de interesse.

**REGISTRO JURÍDICO**

**59** Acompanhe as últimas notícias do STF e STJ.

**TRIBUNAIS SUPERIORES**

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

**IRIB RESPONDE**

**66** Consultas técnicas sobre prática registral.

**CARTAS**

**68** Cartas, fax e e-mails dos leitores.

# Registro da penhora - CPC sofre alteração. Valorização do registro imobiliário na reforma da reforma

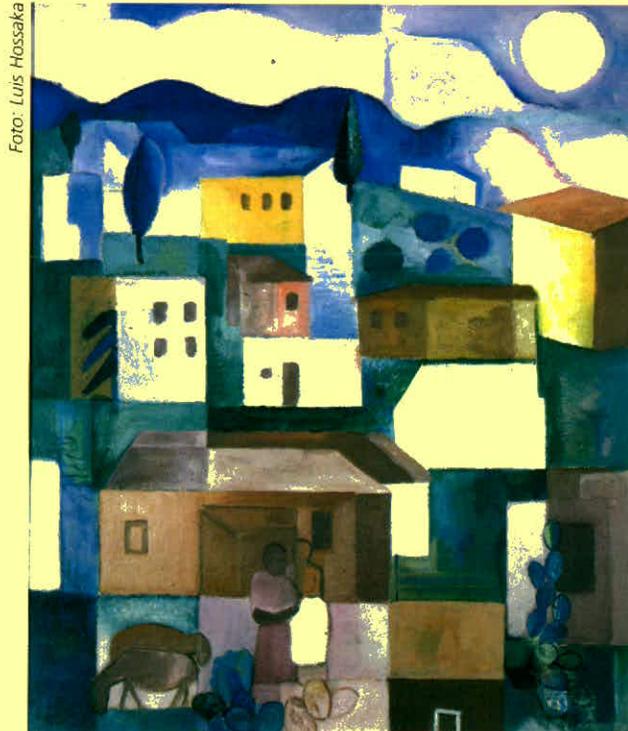


Foto: Luis Hossaka

Paisagem Brasileira - Lasar Segall (1925 pintura a óleo sobre tela, 64 x 54 cm)

Ademar Fioranelli  
Flauzilino Araújo dos Santos  
Sérgio Jacomino

O Código de Processo Civil (Lei 5.869/73) sofreu algumas alterações por força da Lei 10.444, de 7 de maio de 2002, sancionada pelo Presidente Fernando Henrique Cardoso em 7/5 e publicada em 8/5/2002. A lei contempla uma *vacatio legis* de 3 meses, contados da data da publicação. Seguem algumas reflexões e comentários sobre este importante diploma legal, conhecido como a *reforma da reforma do CPC*.

Ao lado de importantes mudanças operadas em vários dispositivos do diploma processual, interessam-nos, de perto, as modificações experimentadas pelo artigo 659 do CPC, especialmente os parágrafos 4 e 5, *verbis*:

§ 4º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem

prejuízo da imediata intimação do executado (art. 669), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no ofício imobiliário, mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial.

§ 5º Nos casos do § 4º, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, a penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos, do qual será intimado o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, e por este ato constituído depositário.”(NR)

A lei inova na questão tormentosa da penhora - especificamente no *registro* da penhora, já que se reconhece, para valor das atividades registraes, que a penhora e o registro da

construção são momentos distintos, embora interdependentes, no complexo fenômeno decorrente do processo judicial.

A redação anterior, que acaba de ser reformada, trouxe alguma perplexidade ao intérprete ao favorecer a interpretação de que o registro da construção seria parte integrativa da penhora, condição de sua validade, isso em decorrência do conectivo que jungia o ato de penhora a sua inscrição no registro público (“a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora e inscrição no respectivo registro”).

Contra essa interpretação, digamos ampliativa, insurgiram-se alguns renomados processualistas, afirmando que se o registro da penhora fosse parte integrante da medida processual, somente a partir de sua consumação no registro público iniciaria-se a contagem de prazo para oferecimento de embargos.

Evidentemente que a refutação se deu com base numa coerente exegese sistemática, contextualizada, como não poderia deixar de ser, no sistema processual.

Mas o fenômeno da penhora não se esgota nos estritos limites do processo - nem a publicidade a ele inerente alcança a amplitude que a publicidade registral atinge em seus distintos ângulos de direito material e formal. E é precisamente nesse ponto que se acentua a importância da *reforma da reforma*, como se verá pontualmente.

### Responsabilidades e atribuições do exequente

Os referidos parágrafos 4º e 5º do artigo 659 trazem novo perfil para a mais comum das constrições judiciais que aportam diuturnamente nos re-

gistros imobiliários brasileiros.

Em primeiro lugar, fixando a responsabilidade e assinalando o encargo do exequente em providenciar o registro no ofício imobiliário competente, bem como, antes disso, diligenciar para prover o Juízo de certidão atualizada do imóvel sobre o qual poderá recair o gravame (§ 5º) e desse mesmo Juízo requerer a expedição de certidão para ulterior registro.

Esse dispositivo coloca a questão nos seus estreitos limites: incumbe ao exequente (e não ao Juízo, ou serviços auxiliares do Juízo, ofícios e escritvães judiciais, como já se sugeriu alguma vez), a diligência de indicar bens à penhora, com certidão atualizada do Registro, e proceder à conseqüente inscrição do gravame no Registro Público competente. O interesse é exclusivamente do exequente, muito embora se possa acenar com a efetividade do processo, objetivo que sempre se impõe ao Estado, não se olvidando do importante papel que joga nesse contexto o sistema registral brasileiro.

A movimentação do processo, que alcança a decretação da penhora, é impulsionada pelo interesse do exequente, que se obriga a comprovar, com certidão atualizada do registro, a titularidade do bem em nome do executado e, para segurança do tráfico jurídico imobiliário, proceder ao registro da penhora no Cartório Imobiliário respectivo. A ele, e somente ele, tendo em vista seu exclusivo interesse, incumbe proceder à apresentação de certidão atualizada do registro (§ 5º), requerer a extração da certidão de inteiro teor do ato de penhora (§ 4º) e consumir subseqüentemente a sua inscrição no álbum imobiliário competente (§ 4º).

Para todos nós que sempre milita-

mos na área do direito registral, nos parece muito natural e muito lógico que o mecanismo registral deva ser posto em movimento por rogação dos interessados, consoante 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 os custos inerentes ao processamento dos pedidos, parece encontrar já um claro anteparo legal, norte definidor 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 *ius et de iure* do registro da penhora

A lei fixou a presunção absoluta de conhecimento de terceiros da construção judicial registrada. Importante inovação, diga-se, pois marca indelevelmente a regra de que 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 ainda assim 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, por outro lado - ou degrada-se a importância de outrora - 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, de 7 de maio de 2002.

### 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 conseqüência prática dessa nova disposição será a inexistência de *fraude de execução* capaz de permitir a responsabilidade patrimonial do bem alienado sempre que a penhora não es-

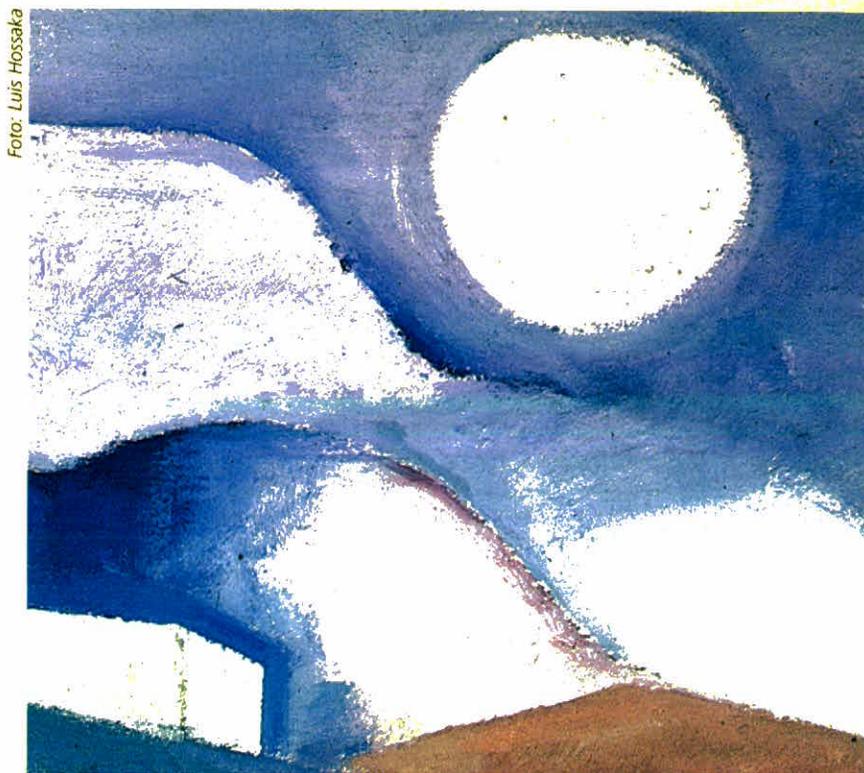


Foto: Luis Hossaka

Detalhe de Paisagem Brasileira - Lasar Segall

teja registrada no cartório imobiliário" (*idem, ibidem*, p. 269).

Esse aspecto merece a atenção dos doutrinadores. Com a regra da Lei 10.444, de 7 de maio de 2002, 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.

Por outro lado, 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 registrais mais desenvolvidos no mundo.

### Registro da penhora exige mandado judicial ou certidão? Quais os requisitos?

O artigo 239 da Lei 6.015/73 reza que as penhoras serão registradas em cumprimento de mandado ou à vista da certidão do escrivão. Com a Lei 10.444, de 7 de maio de 2002, 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 independará 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 expedida pelo Registro de Imóveis. Certidão atualizada, diga-se de passagem.

Portanto, referindo a certidão judicial àquela de propriedade, expedida anteriormente pelo registro 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), no-

mes do juiz, depositário, partes e natureza do processo (art. 239 da LRP), dentre outros requisitos da próprio Lei 6.015/73.

### Princípio de continuidade - imóvel não registrado em nome do executado

Outro problema que oxalá seja resolvido (ou bastante mitigado) com o advento da Lei 10.444, de 7 de maio de 2002 é a não consecução da penhora quando o imóvel já não estiver registrado em nome do executado. Isso porque a penhora dar-se-á consequentemente 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 por-

que nunca o foi, ou porque haja alienado o bem". (*id. ib*).

Reconhecemos que a extraordinária diversidade de situações encontradas pelo contínuo investimento na clandestinidade jurídica (contratos de gaveta, instrumentos particulares imprestáveis para registro, cessões de direito clandestinas, aquisições de imóveis propositadamente não registradas etc.) levará a que se não possa apresentar a certidão de propriedade exigida pela lei. Nesses casos, ainda que a penhora possa ser decretada pelo Juízo, evidentemente que o título não chegará ao Registro.

### O Oficial de Justiça, a penhora em foro distinto e as precatórias.

Pela nova sistemática da Lei 10.444, de 7 de maio de 2002, não haverá mais a concorrência desse importante servidor da Justiça para a consecução da penhora e mesmo para seu ulterior registro. Como se viu, 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

Foto: Luis Hossaka



Detalhe de Paisagem Brasileira - Lasar Segall

flui o processo executivo. A consequência 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 exequente 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, de 7 de maio de 2002, 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.

A repercussão desse diploma legal nos registros prediais brasileiros será em breve sentida.

### **Ademar Fioranelli, Flauzilino Araújo dos Santos e Sérgio Jacomino**

são registradores imobiliários da Capital de São Paulo e diretores do Irib.

### **Lei nº 10.444, de 7 de maio de 2002.**

Altera a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

O Presidente da República

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os artigos da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, a seguir mencio-

nados, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 273.

§ 3º A efetivação da tutela antecipada observará, no que couber e conforme sua natureza, as normas previstas nos arts. 588, 461, §§ 4º e 5º, e 461-A.

§ 6º A tutela antecipada também poderá ser concedida quando um ou mais dos pedidos cumulados, ou parcela deles, mostrar-se incontroverso.

§ 7º Se o autor, a título de antecipação de tutela, requerer providência de natureza cautelar, poderá o juiz, quando presentes os respectivos pressupostos, deferir a medida cautelar em caráter incidental do processo ajuizado.”

(NR)

“Art.275.

I - nas causas cujo valor não exceda a 60 (sessenta) vezes o valor do salário mínimo;

(NR)

“Art. 280. No procedimento sumário não são admissíveis a ação declaratória incidental e a intervenção de terceiros, salvo a assistência, o recurso de terceiro prejudicado e a intervenção fundada em contrato de seguro.”(NR)

“Art. 287. Se o autor pedir que seja imposta ao réu a abstenção da prática de algum ato, tolerar alguma atividade, prestar ato ou entregar coisa, poderá requerer cominação de pena pecuniária para o caso de descumprimento da sentença ou da decisão antecipatória de tutela (arts. 461, § 4º, e 461-A).” (NR)

“Art. 331. Se não ocorrer qualquer das hipóteses previstas nas seções precedentes, e versar a causa sobre direitos que admitam transação, o juiz designará audiência preliminar, a realizar-se no prazo de 30 (trinta) dias, para a qual serão as partes intimadas a comparecer, podendo fazer-se representar

por procurador ou preposto, com poderes para transigir.

§ 3º Se o direito em litígio não admitir transação, ou se as circunstâncias da causa evidenciarem ser improvável sua obtenção, o juiz poderá, desde logo, sanear o processo e ordenar a produção da prova, nos termos do § 2º.” (NR)

“Art. 461.

§ 5º Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as medidas necessárias, tais como a imposição de multa por tempo de atraso, busca e apreensão, remoção de pessoas e coisas, desfazimento de obras e impedimento de atividade nociva, se necessário com requisição de força policial.

§ 6º O juiz poderá, de ofício, modificar o valor ou a periodicidade da multa, caso verifique que se tornou insuficiente ou excessiva.” (NR)

“Art. 588. A execução provisória da sentença far-se-á do mesmo modo que a definitiva, observadas as seguintes normas:

I - corre por conta e responsabilidade do exequente, que se obriga, se a sentença for reformada, a reparar os prejuízos que o executado venha a sofrer;

II - o levantamento de depósito em dinheiro, e a prática de atos que importem alienação de domínio ou dos quais possa resultar grave dano ao executado, dependem de caução idônea, requerida e prestada nos próprios autos da execução;

III - fica sem efeito, sobrevivendo acórdão que modifique ou anule a sentença objeto da execução, restituindo-se as partes ao estado anterior;

IV - eventuais prejuízos serão liquidados no mesmo processo.

§ 1º No caso do inciso III, se a sentença provisoriamente executada for modificada ou anulada apenas em parte, somente nessa parte ficará sem efeito a execução.

§ 2º A caução pode ser dispensada nos casos de crédito de natureza alimentar, até o limite de 60 (sessenta) vezes o salário mínimo, quando o exequente se encontrar em estado de necessidade.” (NR)

“Art. 604.

§ 1º Quando a elaboração da memória do cálculo depender de dados existentes em poder do devedor ou de terceiro, o juiz, a requerimento do credor, poderá requisitá-los, fixando prazo de até 30 (trinta) dias para o cumprimento da diligência; se os dados não forem, injustificadamente, apresentados pelo devedor, reputar-se-ão corretos os cálculos apresentados pelo credor e a resistência do terceiro será considerada desobediência.

§ 2º Poderá o juiz, antes de determinar a citação, valer-se do contador do juízo quando a memória apresentada pelo credor aparentemente exceder os limites da decisão exequenda e, ainda, nos casos de assistência judiciária. Se o credor não concordar com esse demonstrativo, far-se-á a execução pelo valor originariamente pretendido, mas a penhora terá por base o valor encontrado pelo contador.” (NR)

“Art. 621. O devedor de obrigação de entrega de coisa certa, constante de título executivo extrajudicial, será citado para, dentro de 10 (dez) dias, satisfazer a obrigação ou, seguro o juízo (art. 737, II), apresentar embargos.

Parágrafo único. O juiz, ao despachar a inicial, poderá fixar multa por dia de atraso no cumprimento da obrigação, ficando o respectivo valor sujeito a alteração, caso se revele insufi-

ciente ou excessivo.” (NR)

“Art. 624. Se o executado entregar a coisa, lavrar-se-á o respectivo termo e dar-se-á por finda a execução, salvo se esta tiver de prosseguir para o pagamento de frutos ou ressarcimento de prejuízos.” (NR)

“Art. 627.

§ 1º Não constando do título o valor da coisa, ou sendo impossível a sua avaliação, o exequente far-lhe-á a estimativa, sujeitando-se ao arbitramento judicial.

§ 2º Serão apurados em liquidação o valor da coisa e os prejuízos.” (NR)

“Art. 644. A sentença relativa a obrigação de fazer ou não fazer cumpre-se de acordo com o art. 461, observando-se, subsidiariamente, o disposto neste Capítulo.” (NR)

“Art. 659.

§ 4º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 669), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no ofício imobiliário, mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial.

§ 5º Nos casos do § 4º, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, a penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos, do qual será intimado o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, e por este ato constituído depositário.” (NR)

“Art. 814.

Parágrafo único. Equipara-se à prova literal da dívida líquida e certa, para efeito de concessão de arresto, a sentença, líquida ou ilíquida, pendente de recurso, condenando o devedor ao paga-

mento de dinheiro ou de prestação que em dinheiro possa converter-se.” (NR)

Art. 2º A Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 461-A:

“Art. 461-A. Na ação que tenha por objeto a entrega de coisa, o juiz, ao conceder a tutela específica, fixará o prazo para o cumprimento da obrigação.

§ 1º Tratando-se de entrega de coisa determinada pelo gênero e quantidade, o credor a individualizará na petição inicial, se lhe couber a escolha; cabendo ao devedor escolher, este a entregará individualizada, no prazo fixado pelo juiz.

§ 2º Não cumprida a obrigação no prazo estabelecido, expedir-se-á em favor do credor mandado de busca e apreensão ou de imissão na posse, conforme se tratar de coisa móvel ou imóvel.

§ 3º Aplica-se à ação prevista neste artigo o disposto nos §§ 1º a 6º do art. 461.” (NR)

Art. 3º A Seção III do Capítulo V do Título VIII do Livro I da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a denominar-se “Da Audiência Preliminar”.

Art. 4º O art. 744 da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a integrar o Capítulo III do Título III do Livro II, vigorando seu *caput* com a seguinte redação:

“Art. 744. Na execução para entrega de coisa (art. 621) é lícito ao devedor deduzir embargos de retenção por benfeitorias.

(NR)

Art. 5º Esta Lei entra em vigor 3 (três) meses após a data de sua publicação.

Brasília, 7 de maio de 2002; 181º da Independência e 114º da República.

Fernando Henrique Cardoso  
Miguel Reale Júnior

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 8/5/2002. ■

# A penhora e o Registro de Imóveis



Foto: Luis Hossaka

Detalhe de Paisagem Brasileira - Lasar Segall

*Gilberto Valente da Silva*

A Lei nº 10.444, de 7 de maio de 2.002, deu nova redação ao art. 659 do Código de Processo Civil, modificando dispositivos relacionados com o procedimento das execuções. Mas o que interessa aos Registradores são as eventuais alterações, que incidem sobre as penhoras e seu registro.

Para o Registrador de Imóveis, o art. 167, I, nº 5 da Lei de Registros Públicos e o art. 239 da mesma Lei disciplinam o acesso das penhoras à matrícula dos imóveis.

O primeiro dos dois dispositivos citados possibilita o registro da pe-

nhora dos bens imóveis, da propriedade ou aquela que incida sobre direitos a eles relativos (de compromisso de venda e compra, de cessão, promessa de cessão de tais compromissos etc.). O segundo estabelece que o registro da penhora se faz em cumprimento a mandado que seja expedido no Juízo da execução ou em função da apresentação de certidão da penhora, como ato pretérito, em ambos os casos.

Incontáveis têm sido as questões tratadas quando o mandado de registro de penhora ou a certidão da

penhora são apresentados ao Registro de Imóveis, começando pelo desatendimento da forma, tanto que muitos juízos expedem ofício ordenando o registro da penhora, além de determinar, também, a averbação da penhora.

O principal motivo da recusa do registro de penhora tem sido o fato de o imóvel não estar mais na disponibilidade do executado (ou de nunca ter estado em seu nome). Outras vezes, a penhora incide sobre bem de sócio, mas esse detalhe não é consignado no auto de penhora, na

certidão, no mandado, ou, mesmo que tenha sido declarado que a constrição atingiu imóvel do sócio, quer por oferecimento espontâneo deste ou porque o Juiz despachou no sentido da descaracterização da personalidade jurídica da empresa, possibilitando a penhora e seu conseqüente registro.

Acrescente-se que outro motivo da recusa dos registros de penhora é a falta de consignação, no mandado, de ter sido intimado, qualquer que seja o regime de bens do casamento, o cônjuge do executado.

A omissão do valor da execução que a penhora garante tem sido outro fundamento para a recusa do registro da penhora.

Não têm faltado os Registradores formalistas, que pretendem saber do exeqüente (veja-se bem, do exeqüente), sua qualificação completa, estado civil, RG, CPF, se casado, o nome e dados de identificação da mulher (ou do marido), regime de bens do casamento e, se diverso do legal, que se indique onde foi formalizado o pacto antenupcial, em que tabelionato, data, livro, fls., e onde foi registrado.

Não atentam para o fato de que o exeqüente deve estar apenas identificado por seu nome, documento de identidade, sendo o CPF ou CNPJ quando pessoa jurídica e nada mais, por-

que ele não está adquirindo o imóvel. Os requisitos da petição inicial da ação quanto ao Autor ou Autora está nos arts. 280, I e 282, II do Código de Processo Civil e os demais dados, muitas vezes exigidos, são absolutamente dispensáveis para a propositura da ação ou da execução. Se o Código de Processo Civil não exige, do exeqüente, esses dados, o Registrador não pode exigí-los, não só para o registro da penhora, mas para os demais registros, de arresto ou seqüestro, nem mesmo para o registro da citação feita em ação real ou pessoal reipersecutória, ou ainda, para averbar (art. 167, II, 12) decisões, recursos e seus efeitos relacionados com imóveis ou direitos a eles relativos.

Mas, voltemos às penhoras. Transcrevemos a redação dada, agora ao art. 659, §§ 4º e 5º do Código de Processo Civil.

"4º. A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exeqüente, sem prejuízo da imediata intimação (art. 669), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no ofício imobiliário, mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial".

"5º. Nos casos do parágrafo 4º, quando apresentada certidão da res-

pectiva matrícula, a penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos, do qual será intimado o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, e por este ato constituído depositário".

Num primeiro passo, portanto, temos que a penhora foi simplificada na sua formalização, quando diz respeito a imóveis. Não interfere mais para a sua formalização o Oficial de Justiça, em regra.

O exeqüente apresenta certidão da matrícula do imóvel, de forma a permitir se formalize auto ou termo.

Sempre entendi que termo é o que se formaliza nos autos e, no caso das penhoras, pelo Escrivão (ou escrevente) do feito. Auto é o instrumento formalizado fora do procedimento e a ele juntado, razão pela qual não está totalmente afastada a interferência do Oficial de Justiça, pois o escrevente ou escrivão não lavram autos, mas simplesmente formalizam termos.

Como ficamos, então: a penhora se formaliza por termo nos autos, que o Juiz, apresentada a certidão da matrícula do imóvel (para penhora do domínio ou de direitos reais ou, ainda, do crédito hipotecário, etc.) manda lavrar e, em casos excepcionais, é expedido mandado e o Oficial de Justiça lava o auto de penhora.

Quer seja formalizado o termo de

Foto: Luis Hossaka



Detalhe de *Paisagem Brasileira* - Lasar Segall

penhora, quer a penhora se tenha concretizado com a lavratura do auto respectivo, está terminada, concluída.

Temos, portanto, duas formas de se realizar a penhora, valendo anotar que, podendo ser formalizada por termo, com a certidão da matrícula (ou da transcrição e ou da inscrição, se formalizadas anteriormente a 1976), não há mais a necessidade de expedição de carta precatória quando o imóvel a ser penhorado se encontrar fora da comarca do Juízo da Execução.

Formalizando o termo, ou concretizado o auto, o executado ou seu advogado, se já estiver constituído nos autos, serão (um ou outro) o depositário do bem penhorado, satisfazendo-se, assim, a exigência que ao mesmo tempo é processual e registrária.

*Caberá ao exequente, ao depois, para a presunção absoluta de conhecimento por terceiros (presunção juris et de jure) providenciar o registro da penhora no Registro de Imóveis (obviamente na matrícula pré-existente ou na que for aberta).*

Ao se formalizar o termo ou o auto, tanto o Escrivão do feito como o Oficial de Justiça, só o farão se o imóvel estiver registrado em nome do executado ou, em se tratando de penhora de direitos sobre imóvel, se igualmente tais direitos objeto da constrição, forem consequentes de registro ou na matrícula do imóvel (ou em transcrição e inscrição no antigo livro 4. A penhora de direitos de compromisso de venda e compra de lote de loteamento inscrito, será averbada à margem da inscrição do loteamento, conforme estabelece o art. 167, II, letra ... da Lei de Registros Públicos).

O Juiz, então, terá atuação prévia à formalização, a meu aviso, quer do ter-

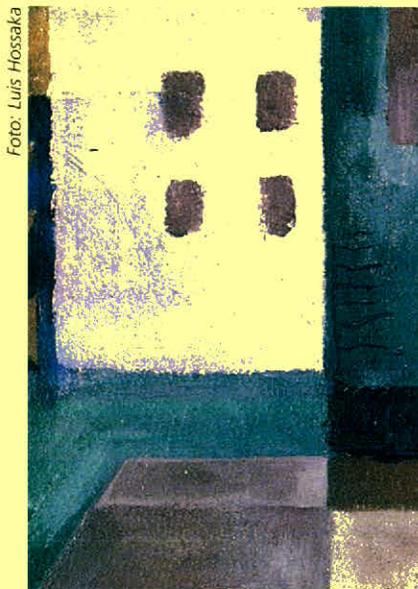


Foto: Luis Hossaka

Detalhe de Paisagem Brasileira - Lasar Segall

mo de penhora, quer do auto de penhora, porque a ele caberá autorizar a formalização de um ou de outro, depois de examinada a certidão do registro imobiliário (obrigatoriamente apresentada e juntada aos autos).

Se bem entendida esta posição, se os Magistrados, escrivães e escreventes atentarem para as alterações e modificações agora introduzidas, muitos dos incidentes entre eles e os Registradores, com danosas consequências, especialmente para as partes, cessarão.

Tenho escrito, em várias oportunidades, que faltam aos Registradores e aos seus prepostos, melhores conhecimentos dos princípios que regem o processo civil, mas não posso deixar de anotar, que também faltam, lamentavelmente, aos Magistrados, e em especial aos escrivães, escreventes e Oficiais de Justiça, noções primárias da sistemática do registro imobiliário do Brasil.

Se a humildade permitisse que todas as partes envolvidas com os imóveis, penhoras e os mais direitos legais, examinassem os princípios que

regem o registro imobiliário do País, certamente haveria uma simplificação dos procedimentos, mais segurança, menos atritos, menos demora no andamento dos feitos.

Cabe ponderar, também, a questão relacionada com o disposto no art. 669, § único do Código de Processo Civil, que foi repetido, em termos um pouco diversos, mas com o mesmo sentido, na Lei das Execuções Fiscais.

Estabeleceu-se que se penhorado um bem imóvel (ou direito a ele relativo) e o executado for casado, qualquer que seja o regime de bens, deverá o cônjuge ser intimado da penhora.

O requisito, portanto, a meu aviso, é de validade da penhora e não condição de seu registro.

A distinção é importantíssima, especialmente agora que se tem uma radical modificação na sistemática até então vigente. Com efeito, a penhora só é eficaz, em relação ao cônjuge do executado, se ele tiver sido intimado da constrição.

A falta de tal intimação, porque permanece válido o art. 669, § único, do Código de Processo Civil, torna a penhora ineficaz em relação ao consorte não intimado. Levado à praça o bem, se foi omitida essa intimação, arrematado o imóvel ou arrematados os direitos a ele (imóvel) relativos, ainda que registrada a carta correspondente, será nula, de pleno direito, em relação ao cônjuge não cientificado da penhora.

A amplitude dos direitos constitucionalmente assegurados, quer do contraditório, quer da ampla defesa, assim consagrados, é a conclusão e inarredável.

O ponto crucial da questão, e estou tentando escrever no sentido de

orientar, é saber se deve, se pode, (vejamos bem, são duas posições distintas), o Registrador exigir que da cópia do termo de penhora (ou do auto), conste, expressamente, a intimação do cônjuge do executado ou que, em documento em apartado, seja feita essa prova.

Cabe, indago, ao Registrador, a fiscalização do processo? Se couber, pode também ele fiscalizar a regularidade da citação, das diligências do Oficial de Justiça, da regularidade formal do edital e de sua publicação?

*Ou ele deve pressupor, por presunção juris et de jure que, se o Juiz a quem foi feita a prova do direito penhorado (domínio ou qualquer direito real inscrito), com a juntada de certidão da matrícula (ou da transcrição, da inscrição, da averbação, no caso de promessa de venda e compra de lote de loteamento inscrito) deveria ter verificado se o(a) executado(a) era casado(a) e, em caso de resposta afirmativa, deveria ter mandado regularizar o termo ou auto de penhora, intimando da constrição o cônjuge do(a) executado(a)?*

Da posição a ser adotada ou extirpamos das devoluções dos mandados para registro de penhoras essa fiscalização, que a meu aviso não deve ser feita pelo Registrador, ou vamos continuar vendo os problemas, os choques, as devoluções.

Acredito que agora, quando para que se formalize o termo ou auto de penhora de bem imóvel ou direito a ele relativo está condicionada a apresentação, no processo, de certidão do Registro de Imóveis, mais do que nunca essa fiscalização da regularidade do auto ou termo de penhora cabe ao Magistrado que preside o processo,

auxiliado pelo profissional mais diretamente a ele ligado, o Escrivão. Não podem, o Juiz e seus auxiliares, abrir mão do exercício de suas relevantes funções, devendo exercê-las, de forma a que não se erija, nem se possa erigir em fiscal das mesmas, o Registrador.

Permito-me abrir um parêntese, no que estou escrevendo, para consignar que sou filho de um Escrivão, antes Escrevente, no fórum da Capital do Estado. E, antes de exercer a judicatura, também fui Escrevente e Escrivão, depois de ter iniciado meus trabalhos num Cartório, esvaziando cinzeiros e enchendo moringas.

O Escrivão e o escrevente são importantíssimos auxiliares dos Magistrados e, como sempre (desde os meus tempos de escrevente), mal remunerados, mal reconhecidos, desprestigiados, de tal sorte que basta sejam alertados e, sem dúvida, a par de inúmeras outras atividades que exercem nos processos, certamente, farão, em segundos, a verificação da regularidade dos autos e termos de penhora, especialmente no que diz respeito à intimação do cônjuge do(a) executado(a).

Não se pode deixar de consignar aquilo a que os processualistas, sem dúvida, darão destaque: imóvel situado em comarca diversa daquela em que tramita o processo, será penhorado, através de termo lavrado nos autos da execução, no Juízo da execução, sendo dispensável (ou até vedada) a expedição de carta precatória para que seja formalizado o auto respectivo.

Uma curiosidade processual: o § 5º do art. 659 estabeleceu que da penhora (por termo ou auto formalizado) será intimado o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado.

Feita a citação, em execução contra devedor solvente (ainda não representado por Advogado, no processo), não tendo ele efetuado o pagamento, o exeqüente junta ou já a tinha juntado com a inicial, certidão de propriedade (ou da titularidade de direitos reais), determinando o Juiz, escoado o prazo para o pagamento, a formalização do termo de penhora.

Indaga-se: lavrado o termo, pode o exeqüente, com certidão do inteiro teor do ato (termo de penhora), levá-la ao Registro de Imóveis ou deve aguardar intimação da constrição, pessoalmente feita (por quem) ao executado(a) ou pode ser feito o registro sem esse requisito?

A redação do art. 659, § 4º do Código de Processo Civil não condiciona o registro à prova da intimação do termo ou auto de penhora ao executado(a) e muito menos de seu cônjuge.

*O dispositivo diz que lavrado o termo (ou auto), cabe ao exeqüente, independentemente da intimação (art. 669) providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no Ofício Imobiliário.*

*Ora, se o registro se efetivará mesmo que ainda não tenha sido da penhora intimado o executado, se não se exigiu o mais, (intimação do executado, que foi expressamente dispensada) não se pode exigir o menos, isto é, a intimação do cônjuge.*

*Acredito que essa posição, independentemente ou sem prejuízo da imediata intimação do executado, resolve totalmente a questão.*

Outra questão que, sem dúvida, vai ser levantada por Registradores formalistas, será a da apresentação da

certidão do inteiro teor do ato (termo ou auto de penhora) ao Registro de Imóveis.

Tem sido um ranço lamentavelmente existente, o conceito de cópia e de original, para os Registros de Imóveis, conseqüentes a interpretações a meu aviso mal colocadas.

Com efeito, por exemplo, quando levo o contrato social constitutivo de uma pessoa jurídica à Junta Comercial, o contrato é levado no original, assinado pelas partes, com firmas reconhecidas. Em regra, ao se pedir o registro, são apresentadas várias cópias do instrumento que, após a efetivação do registro, são autenticadas pela Junta Comercial.

São cópias e, muitas vezes, cópias integrais, no sentido de que as pessoas que se associaram, firmando o documento de constituição da pessoa jurídica, não assinaram senão o original.

Muitas pessoas, juristas de renome, Registradores, Magistrados e Desembargadores, sustentam que o original é o documento que ficou arquivado na Junta. Todas as cópias são cópias.

De posse de uma "cópia" assim formalizada, com o carimbo da autenticação apostado pela Junta Comercial, a levo ao Registro de Imóveis para que, nos termos do art. 64 da Lei 8.934/94 seja feito o registro da conferência do bem para a composição ou formação do capital social. O artigo 64 diz:

Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de sociedades mercantis, passada pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o

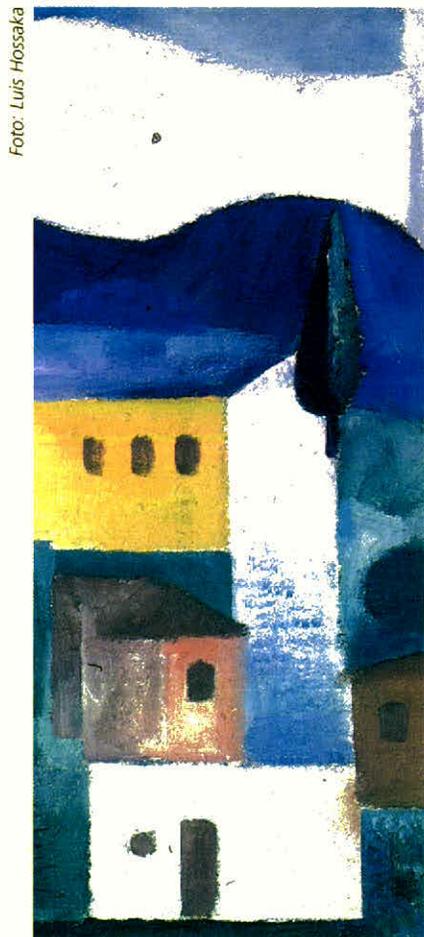


Foto: Luis Hossaka

Detalhe de Paisagem Brasileira - Lasar Segall

subscritor tiver contribuído para a formação ou aumento do capital social.

Assim, apresento uma cópia, autenticada pelo órgão público que detém o original e atesta que os papéis que tenho em mãos são cópia do original. Valem como certidões ou não?

Aceitam os registradores ou não cópias reprográficas autenticadas pelo órgão que detém o original? Valem como certidões ou não?

Se não valem, como possibilitar o registro se as Juntas Comerciais não expedem certidões de inteiro teor, apenas reproduzindo os instrumentos que registrou através de cópias reprográficas?

Mas não ficamos aí. Decisão normativa, norma técnica (Lei 8.935/

94), portanto, da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, depois de muitos anos decidindo em sentido contrário, estabeleceu que a cópia reprográfica de escrituras públicas, autenticadas, valem e valem como traslados ou certidões das ditas escrituras.

*Ora, onde está a coerência, especialmente se atentarmos para o fato de que formais de partilha, cartas de arrematação, de sentença, de adjudicação são formalizados através de cópias reprográficas, tidas como originais e originalmente só se compõem de termos de abertura e de encerramento, certo que o recheio é exclusivamente de cópias?*

Abordo a questão para alertar o Oficial de Registro de Imóveis no sentido de que se lhe for apresentado, para registro de penhora, cópia reprográfica autenticada pelo Escrivão, Chefe de Seção ou escrevente do Ofício Judicial, do termo ou auto de penhora, não deixe de proceder ao registro, sob o fundamento de que a cópia reprográfica (do termo ou auto de penhora) não é certidão ou que só vale no original.

Ora, o termo, ou auto original, está no processo?

Se a cópia reprográfica do ato notarial, escritura pública de venda e compra, tem o valor de certidão e até de traslado, por que a cópia reprográfica do termo ou auto de penhora, extraída do procedimento da execução, devidamente autenticada, não tem o caráter e o valor de certidão a que alude a nova redação do § 4º do art. 659, do Código de Processo Civil, com a redação dada pela Lei 10.444 de 7 de maio de 2002? ■

**Gilberto Valente da Silva**  
é Assessor Jurídico do Irib.

# A penhora, o Registro de Imóveis e o terceiro de boa-fé.

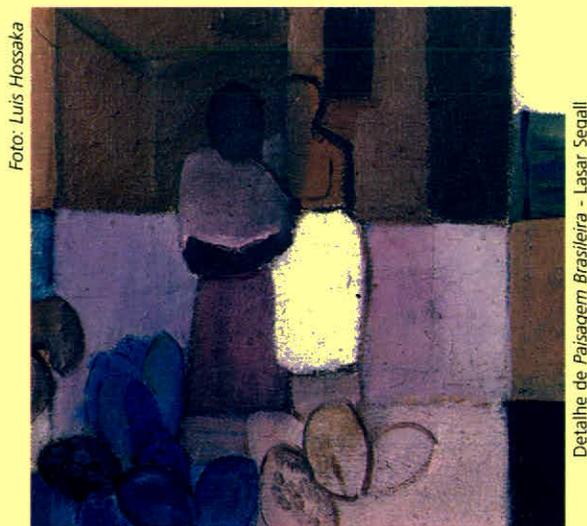


Foto: Luis Hossaka

Detalhe de Paisagem Brasileira - Lasar Segall

*Julio Cesar Weschenfelder*

## Introdução

Este é um breve estudo que visa demonstrar a importância do registro da penhora como meio de garantia e de estabilidade das relações sociais.

Tem-se notado o comportamento processualista de inúmeros profissionais do direito que, apegados ao formalismo processual, têm descurado da importância que determinados atos processuais, como *in casu* a penhora, geram no meio social.

A falta de registro da penhora de imóvel no Ofício Imobiliário compe-

tente tem muito mais de danoso à sociedade do que ao próprio credor.

Tem a sociedade o direito de conhecer a existência de tal constrição para que não seja o terceiro de boa-fé pego de assalto com a retirada de seu patrimônio de bem, cuja penhora não se havia asentado e que acabou por gerar ato de alienação compulsória em hasta.

Através deste breve enfoque doutrinário e jurisprudencial, discorrer-se-á sobre a importância do registro da penhora para a manutenção da estabilidade social.

## 1. O registro de imóveis e a publicidade

Cumpra-nos definir Registros Públicos para alcançarmos a missão do Registro de Imóveis no seio da organização estatal à qual estamos vinculados pelo pacto social.

Trata-se de “instituição de Direito que se destina a tornar público o estado e a capacidade de pessoas, autenticar, no complexo das relações jurídicas, os atos dos indivíduos, perpetuando, através do cível do tempo, sua validade, a fim de permitir a compro-

vação dos fatos da vida social, no tocante à aquisição, transferência ou perda de direitos, como também de obrigações” (1).

Segundo a Lei, são serviços destinados a garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos (2).

Da conceituação exsurge a extensa gama de atribuições, fundadas em vários princípios garantidores de sua eficácia, dentre os quais os da fé pública, publicidade, obrigatoriedade, titularidade, territorialidade, continuidade, prioridade, reserva de iniciativa, tipicidade, especialidade, disponibilidade e legalidade.

A definição permite-nos concluir que os Registros Públicos, além de outras missões, têm a de outorgar a publicidade, função primordial que confere segurança às relações jurídicas que lhe são submetidas.

Para Nicolau Balbino Filho (3), a publicidade é a alma dos registros públicos. É a oportunidade que o legislador quer dar ao povo de conhecer tudo o que lhe interessa a respeito de determinados atos. Deixa-o a par de todo o movimento de pessoas e bens.

A propósito, o Eminentíssimo Des. Décio Antônio Erpen (4), enquanto Juiz do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, ao apreciar o fenômeno da publicidade, informou:

“É certo que não se está frente a uma verdade metafísica, uma verdade absoluta, mas há um máximo de probabilidade e um mínimo de dúvida de que houve uma comunicação capaz de gerar o conhecimento generalizado. Trata-se de uma ficção necessária como também o é aquela em que a ninguém é dado alegar a ignorância da lei, mesmo que se disponha a demonstrar o contrário.”

E prossegue o Eminentíssimo jurista (5):

“As presunções – absolutas ou relativas – advêm, portanto, de uma exigência social, ante o acentuado inter-relacionamento humano, não se tratando de produto do artificialismo que não possa encontrar justificativa. A comunicação, visando gerar o conhecimento, insere-se no intercâmbio social, ultrapassando a esfera jurídica. A própria Filosofia cuida dela, assim que, no campo de Direito, o instituto da publicidade não advém de capricho do legislador, e que estaria a prestigiar exclusivamente a forma. Diante das mutações da vida, fatos e situações passam a ser gravados, para se perpetuarem e para serem acessíveis a uma comunidade em geral.”

Este é, pois, o instrumento que oferece garantia e segurança para combater a clandestinidade. O resultado é a outorga de um conhecimento público previsível.

Admite-se que os direitos inscritos estão protegidos pelo regramento, sendo cognoscíveis por todos, o que acentua o apregoado efeito *erga omnes*.

O objetivo, marcadamente público, advém de um fenômeno social que visa ao pacífico inter-relacionamento humano. A publicidade não confiável abala o sistema, porque erroneamente desde o estado das pessoas até o mundo dos negócios, comprometendo-o. Eis uma das razões para a existência dos Registros Públicos, verdadeira emanção do Estado.

Aqui, o bem jurídico tutelado pela ordem estatal é a coletividade, podendo-se concluir que a publicidade é a verdadeira guardiã de direitos, outorgando segurança nas relações jurídicas, evitando desagradáveis surpresas e conflitos dispensáveis.

Os Registros Públicos erigem-se, pois, no marco inicial de um direito real, ao qual somente se podem opor: 1) outro de maior relevância ou prioritário, 2) um negócio jurídico viciado em sua substância ou 3) um defeito formal do registro, mas em todas as hipóteses não se prescinde de ação própria, com o ônus probatório a cargo do demandante (6).

Logo, não basta, para que se possa pôr em dúvida a fé pública decorrente do sistema de publicidade, mera alegação. Há que se ter ação própria, onde o demandante tem de se desincumbir de produzir prova capaz da ineficácia ou da imprestabilidade do direito assentado no registro.

## 2. Penhora

O 2º Grupo Cível do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul, ao apreciar Embargos Infringentes nº 27.445, acentuou a necessidade de se levar a registro a penhora de bem imóvel para caracterizar a fraude à execução em caso de alienação do bem.

O Registro de Imóveis, espécie do gênero Registro Público, é um instituto que tem sido freqüentemente subestimado por juízes e tribunais, ao argumento de se tratar de formalidade que não pode ser sistematicamente prestigiada, dizendo respeito mais aos registradores e seus respectivos ofícios que aos interesses coletivos.

No afã de prestigiar o processo em detrimento das normas materiais de conduta, a prática tem dado azo a danos injustos que muitos contratantes de boa-fé têm sofrido, gerando a descrença nas leis e na instituição guardiã e zeladora de sua aplicação.

É de se salientar que, enquanto ato do processo, a penhora se aperfeiçoa com o depósito em mãos do executa-

do (7). Contudo, enquanto requisito de eficácia para oponibilidade contra terceiros de boa-fé, esta somente se aperfeiçoa com o registro (8).

Destarte, se a penhora, que é ato de império, deve ser registrada mesmo quando a Fazenda Pública é exeqüente e, notadamente, porque o próprio legislador se submeteu à exigência legal, obviamente que ela não é facultativa e tem sua razão de ser. Foi feliz. Evita com isso que terceiros, adquirentes de boa-fé, venham a ser lesados.

Não há conflito entre o Código de Processo Civil e a Lei Registral, ao contrário, há perfeita harmonia. Basta uma leitura conjunta dos preceitos contidos nos artigos 167, I, 5, 169 e 240 da

afasta-se a predominância do direito real e se dá realce ao pessoal inerente à penhora não registrada. É interpretação contrária à letra do art. 240. Desse resulta a afirmação positiva de que só o registro da penhora faz prova, quanto à fraude, de transação posterior e de que, a contrário, enquanto inexistente o registro, não se pode alegar, por força da lei."

O preceito contido no art. 240 da Lei 6.015/73 possui caráter substantivo ao asseverar: "O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior."

Da exegese resulta que, registrada a penhora, eventual ato de disponibilidade é afetado pela cominação da

registro da constrição (art. 659, § 4º, CPC), a discussão, não obstante ainda existente, perdeu seu substrato, haja vista que, se antes nada dispunha a Lei Processual acerca da necessidade do registro e esse era o seu "calcanhar-de-aquiles", agora, ela é inequívoca, apregoando tal necessidade.

### 3. Obrigatoriedade do registro em face do princípio da concentração

Tem-se apregoado que, ao adotar-se o sistema tabular no Brasil, deveria ele ser completo. A matrícula deveria, então, ser tão completa que dispensasse outras diligências em prestígio à cultuada segurança jurídica.

Foto: Luis Hossaka



Detalhe de Paisagem Brasileira - Lasar Segall

Lei nº 6.015/73, do art. 7º, IV da Lei nº 6.830/80 e do art. 659, § 4º, do CPC, para se perceber a evolução no sentido da obligatoriedade do registro.

O eficiente comentarista da Lei dos Registros Públicos Walter Ceneviva (9), ao analisar o disposto no art. 240 da Lei nº 6.015/73, demonstra a incoerência debitada à jurisprudência ao aceitar a fraude à execução sem o registro da penhora, *verbis*:

"Com esse caminho, introduz-se uma quebra inaceitável do sistema:

lei; do contrário, a prova da fraude deve ser feita por quem a alega.

Essa interpretação, além de ser harmoniosa com a atual sistemática, advém de preceito de ordem material, inserido na Lei de Registros Públicos e posterior à lei adjetiva de que se serviam os processualistas para sustentar a dispensabilidade do registro da penhora.

Com o advento da Lei nº 8.953/94, mediante a introdução de preceito processual que tornou obrigatório o re-

Para alguns, o art. 167 da Lei nº 6.015/73 possui enumeração exaustiva, ou seja, é *numerus clausus*. O apego a essa conclusão, contudo, não enriquece o sistema. Além disso, o art. 246 da mesma Lei, permite ilações outras, possibilitando maior elasticidade ao comando legal.

Outras leis produziram atos que devem ser submetidos a registro ou averbação, sem no entanto ter elastecido formalmente aquela enumeração, mas gerando, inequívoca-

mente, a necessidade de assentamento destes atos registrais.

Assim, permitimo-nos concluir com Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva (10) que “nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas pode ficar indifferente à inscrição na matrícula”.

A matrícula deve, então, ser o repositório de todos os atos que digam respeito à situação jurídica do imóvel e suas mutações objetiva e subjetiva, possibilitando àquele que a ela acorra conhecer das nuances que envolvem os direitos assentados.

Daí se conclui pela necessidade do registro da penhora, não para garantia processual, eis que processualmente a constrição existe formalmente, aperfeiçoando-se com o depósito em mãos do executado, nem mesmo para a constituição do próprio gravame, mas para garantia da estabilidade das relações sociais, precisamente, para que o terceiro de boa-fé – a quem o ordenamento jurídico tem o dever de proteger em sua hipossuficiência – não seja surpreendido, mesmo depois de tomar todas as cautelas legais que cercam a aquisição imobiliária, perdendo aquilo que pode ser fruto de economias de uma vida inteira.

O registro da penhora se faz necessário, além disso, pelo disposto na própria Lei de Registros Públicos, por força do princípio da obrigatoriedade, que impõe o necessário registro dos atos previstos em lei (art. 285, III, Prov. 01/98-CGJ/RS).

A Lei nº 6.015/73, em seu art. 167, I, 5, impõe o registro compulsório da penhora por força de seu art. 169.

Refere o dispositivo:

“No Registro de Imóveis, além da

matrícula, serão feitos:

I - o registro:

1) ...

5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis; ...”

Estabelece o art. 169, a seu turno:

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

Da dicção citada resulta que a compulsoriedade do registro é a base para a configuração de fraude à execução, conforme menção expressa do art. 240 da mesma lei:

“O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.”

O entendimento doutrinário evoluiu até ensejar a indução nos dispositivos relativos à obrigatoriedade do registro da penhora na Lei de Execução Fiscal.

A Lei nº 6.830/80, mais moderna e preocupada com a repercussão social da medida constritiva, estabeleceu a obrigatoriedade do registro em seu art. 7º.

Refere o art. 7º:

“O despacho do Juiz que deferir a inicial importa em ordem para:

I - ...

IV - registro da penhora ou arresto, independentemente do pagamento de custas e despesas, observado o disposto no art. 14; e ...”

Esta inclinação doutrinária teve por escopo a garantia registral da apreensão e sua publicidade, formalidade que torna pública esta apreensão, relativamente à constrição imobiliária.

Não obstante a legislação citada, também o Pergaminho Processual, alterado pela Lei nº 8.953/94, acedeu à moderna doutrina, que, preocupada com os aspectos sociais da medida,

prestigia o registro da constrição como requisito para segurança jurídica, prescrevendo em seu art. 659, § 4º:

“A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora e inscrição no respectivo registro.”

Assim, ainda uma vez, o registro da penhora deve ser feito não para a validade da própria constrição em si, mas para garantia de todo o sistema de confiabilidade imobiliária implantado no Brasil, que é assentado, fundamentalmente, nos princípios da fé pública e da publicidade, que asseguram a paz social para o qual foram desenvolvidos e, em decorrência, a estabilidade das relações jurídicas.

Finalmente, para Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva (11), além dos atos traslativos de propriedade, das instituições de direitos reais, à matrícula devem acorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constritivos (penhoras, arrestos, seqüestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida.

#### **4. Fraude à execução**

A fraude à execução é ilícita. Nela incide o devedor que aliena ou onera bens quando sobre eles pender

ação fundada em direito real, ou quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra si demanda capaz de reduzi-lo à insolvência (art. 593 do CPC).

O direito registral, relegado a segundo plano em face à postura processualista de inúmeros profissionais do direito, tem, não obstante, função primordial para o acompanhamento da dinâmica constante da vida. Enseja soluções racionais e práticas para solver impasses, visando noticiar toda a real e correta situação jurídica da coisa, com todas as suas mutações subjetivas e objetivas.

A harmonia do direito com a notícia deve ser inquestionável e inequívoca para não gerar novas demandas. Isso revela a função primordial insita aos registros públicos, ou seja, a de outorgar a paz jurídica.

Não se hesita em afirmar que a penhora não levada a registro é inoponível, por si só, frente a outro ato, judicial ou extrajudicial, que tenha logrado êxito junto ao Registro Imobiliário, salvo se em ação própria for demonstrada a má-fé do adquirente, que se não presume.

Pelo sistema imobiliário adotado no país, o adquirente de imóvel (penhorado nos autos de execução) sem a penhora registrada, ou ainda livre de outros ônus reais ou gravames, é sempre de boa-fé, pois o que comprova a oneração do imóvel é a certidão do Registro Imobiliário, documento obrigatório para a lavratura dos atos notariais relativos a imóveis (art. 1º, IV, Decr. 93.240/86).

As situações que envolvem o tema sinalizam dois caminhos. O primeiro, quando há alienação do imóvel penhorado sem registro corresponden-

Foto: Luis Hossaka



Detalhe de Paisagem Brasileira - Lasar Segall

te, caso em que a penhora é adstrita ao processo e inoponível; e o segundo, com a penhora registrada, quando esta é conhecida do mundo jurídico e negocial, fazendo prova quanto à fraude de qualquer alienação que lhe seja posterior (art. 240 da Lei nº 6.015/73).

Como assegurar a paz social?

Sugere Sergio Sahione Fadel (12):

“No caso de a penhora recair em imóvel, deve o credor providenciar, através de certidão do auto, a inscrição dessa penhora no registro imobiliário, a fim de evitar os casos comuns de fraude de execução, em que o devedor aliena ou onera seus bens penhorados com o escopo de dificultar ou impossibilitar a execução, criando, com isso, incidente demorado e acarretando, em muitos casos, o envolvimento de terceiros, às vezes de boa-fé, no processo executivo.”

Alcides de Mendonça Lima (13), também sensível à problemática, opina pela exigibilidade da inscrição:

“A formalidade da inscrição, no caso, gera apenas um dos efeitos que da mesma decorrem: a transferência de direitos reais e a publicidade, ou seja, apenas este último, como bem nota Amílcar de Castro. Com tal inscrição, que passa a acompanhar o bem imóvel sempre que for solicitado seu ‘histórico’, nenhum terceiro poderá ignorar a situação, ante a possibilidade de o autor vencer a ação e, portanto, ter assegurado seu direito sobre o bem, onde quer que o mesmo esteja. A fraude decorrerá, assim, da presunção *juris et de jure*.

Se porém, a inscrição não for feita, a posição se alterará completamente em detrimento do autor-credor: a ele caberá provar, então, pelos meios ad-

mitidos, que houve fraude, que o terceiro tinha ciência da ação etc. Às vezes, tal prova é de difícil produção.

A negligência do credor, não procedendo à inscrição da citação (como de qualquer medida preventiva que haja requerido, como seqüestro ou arresto), lhe poderá ser fatal, pois não contará com a presunção absoluta a seu favor.

O Código, aliás, ao tratar da 'fraude de execução', deveria referir-se à exigência da inscrição, porque, pela redação já tradicional, a impressão que se dá é que basta a propositura da ação, como única prova que o credor deverá fazer, para tornar ineficaz o ato entre o devedor e o terceiro.

Somente o Regulamento dos Registros Públicos é que menciona a formalidade. O intérprete menos avisado, porém, poderá ater-se aos termos apenas do Código, cuja omissão é injustificável, dado o valor de que a formalidade se reveste em benefício do credor."

Importante trazer à colação voto da lavra do Eminentíssimo Des. Relator Athos Gusmão Carneiro (14) na Ap. Civ. 31.227 – TJRS, que faz adequada exegese na questão da necessidade do registro da penhora para a eficácia perante terceiros, *verbis*:

"Sr. Presidente. Mantenho meu posicionamento contra a limitação da eficácia, face a terceiros, da penhora não registrada. É que no conflito entre o interesse do credor, que poderia ter registrado o ato de constrição e não o fez, do credor que descurou, e o interesse daquele terceiro que a título oneroso adquiriu o bem ao devedor executado e pagou o respectivo preço, negociando fiado no registro imobiliário que não acusava ônus algum

sobre o imóvel, justo é que prevaleça o interesse do adquirente de boa-fé, e isso mesmo no caso de fraude à execução."

Também a jurisprudência do Colendo STJ, no exercício da guarda das normas infraconstitucionais, tem decidido copiosamente pela necessidade do registro da constrição para fazer prova quanto à fraude da alienação:

"...Na ausência de registro, ao credor cabe o ônus de provar que o terceiro tinha ciência da demanda em curso" (15).

"Somente após o registro a penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior (Lei nº 6.015, art. 240)" (16).

"...Alienado a terceiro, incumbe ao exequente e embargado fazer a prova de que o terceiro tinha conhecimento da ação ou da constrição" (17).

"O arresto não registrado é inoponível ao terceiro adquirente de boa-fé. Inexistindo o registro, ao tempo da alienação, incumbia ao credor fazer a prova da má-fé do terceiro adquirente" (18).

"Não havendo registro da penhora, não há falar em fraude à execução, salvo se aquele que alegar a fraude provar que o terceiro adquiriu o imóvel sabendo que estava penhorado" (19).

"... a ineficácia da alienação do bem penhorado, diante de terceiros adquirentes que alegam boa-fé, depende de o 'credor demonstrar que o terceiro tinha ciência da existência dos atos constitutivos da penhora, do arresto ou do seqüestro' (Sálvio de Figueiredo, *Ajuris, op. loc. cit.*). Essa prova se faz, em se tratando de imóveis, com o registro da penhora no livro imobiliário, ou, faltando o registro, com a demonstração de efetiva ci-

ência do adquirente, pelos meios admitidos de prova, durante a instrução. Hoje, a lei exige, para a integralização da penhora de imóvel, o seu registro (artigo 659, § 4º do CPC, com a redação da Lei 8.953/94). Inexistindo o registro e sem a prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento da penhora, não há, na alienação do bem, ineficácia por atentado ao ato judicial de constrição; ..." (20)

"Se a penhora não foi registrada no registro de imóveis, ao credor cabe a prova da fraude de execução" (21).

O direito é dinâmico e este entendimento cria a necessidade de revisão da doutrina. Necessário se faz estabelecer a efetiva limitação da eficácia da penhora não registrada, eis que esta só gera instabilidade social.

Registrada a penhora no fôlio real, só então será oportunizado ao futuro adquirente de imóvel conhecer da sua existência – como decorrência dos próprios efeitos do sistema registral – de modo a repercutir na esfera do seu direito, não lhe sendo mais lícito alegar ignorância.

A obrigatoriedade encerra não só a caracterização da fraude por alienações posteriores (art. 240 LRP), mas a publicidade inerente ao ato de registro.

Enquanto não registrada a penhora, a presunção é sempre de boa-fé, o contrário é que exige prova inequívoca.

A própria lei prevê, em situação análoga, que se registre a citação da ação (art. 167, I, 21, LRP) para a obtenção da declaração de fraude, acautelando terceiros, eis que a ação é real. O registro tem caráter cautelar, como de resto os demais o têm.

O litigante diligente, que pretenda manter a situação patrimonial de seu contendor, em garantia da satisfação

de seu crédito, deve noticiar a demanda, promovendo o registro ou da citação ou do ato constitutivo ou da decisão final.

Finalmente, não há como igualar ao credor diligente, que registrou a penhora, o credor desidioso, que ficou alheio à plena eficácia de seus direitos e ao direito de terceiros, deixando de promover o registro obrigatório segundo o ordenamento legal.

### 5. O terceiro de boa-fé

Terceiro de boa-fé, no âmbito da aquisição imobiliária e da fraude à execução, é aquele que, tomando as cau-

telas previstas em lei, tem o seu direito de propriedade posto à prova, em virtude de litígio preexistente em processo do qual não tomou conhecimento.

Como fica o direito deste cidadão ante o desconhecimento deste litígio, cuja normatização para a garantia da estabilidade social é dever do Estado?

Parece-nos, por evidente, que este direito está assegurado em diversos diplomas legais.

Como preconizado anteriormente, uma leitura conjunta dos preceitos contidos nos artigos 167, I, 5, 169 e 240 da Lei nº 6.015/73, do art. 7º, IV da Lei nº 6.830/80 e do art. 659, § 4º, do CPC, possibilita-nos a resposta a tal indagação, permitindo-nos afirmar que este direito deve ser assegurado mediante o registro obrigatório de eventual constrição para que essa possa lhe ser oponível. Aliás, o preceito contido no art. 240 da Lei 6.015/73 assevera: “O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior.”

Conclui-se, pois, que o registro da penhora deve ser feito, não para garantia processual, mas para a garantia da estabilidade das relações sociais protegidas pelo Direito e, principalmente, para que o terceiro de boa-fé – a quem o ordenamento jurídico tem o dever de proteger em sua hipossuficiência – não seja prejudicado pela falta de diligência de litigantes em levar a registro a constrição que lhe garantiria a execução de seu crédito.

Reitera-se: a penhora não levada a registro é inoponível, por si só, frente a outro ato, judicial ou extrajudicial, que tenha logrado êxito junto ao Registro Imobiliário, salvo se em ação própria for demonstrada a má-fé do

adquirente, mas que não se presume.

Tem a penhora como requisito de eficácia para oponibilidade contra terceiros de boa-fé o necessário registro (RSTJ 95/261, RT 726/347 e 737/435).

Importante a lição de Carlos Maximiliano (22), para quem interpretar é determinar o sentido e o alcance das expressões do Direito.

Segue o Mestre (23) afirmando:

“É tarefa primordial do executor a pesquisa da relação entre o texto abstrato e o caso concreto, entre a norma jurídica e o fato social, isto é, aplicar o Direito. Para conseguir, se faz mister um trabalho preliminar: descobrir e fixar o sentido verdadeiro da regra positiva; e, logo depois, o respectivo alcance, a sua extensão. Em resumo, o executor extrai da norma tudo o que a mesma contém.”

A lição explicita a importância da interpretação da Lei e sua correlação com o fato social. Assim, havendo normas expressas (artigos 167, I, 5, 169 e 240 da Lei nº 6.015/73, do art. 7º, IV da Lei nº 6.830/80 e do art. 659, § 4º, do CPC) que visam fundamentalmente à proteção social, negar-lhe a vigência é admitir que a lei é feita para a proteção de poucos, na medida em que, se estes poucos não acautelam seu direito, utilizando-se das faculdades previstas em seu texto, não podem pretender fazer valer seu direito em detrimento do direito de quem é o ente justamente protegido pela lei.

A lei tem o dever de garantir a estabilização das relações jurídicas e o fez com a determinação de registro da penhora para sua oponibilidade em relação a terceiros.

Wellington Pacheco Barros (24) condensa com propriedade o processo político-social de formação

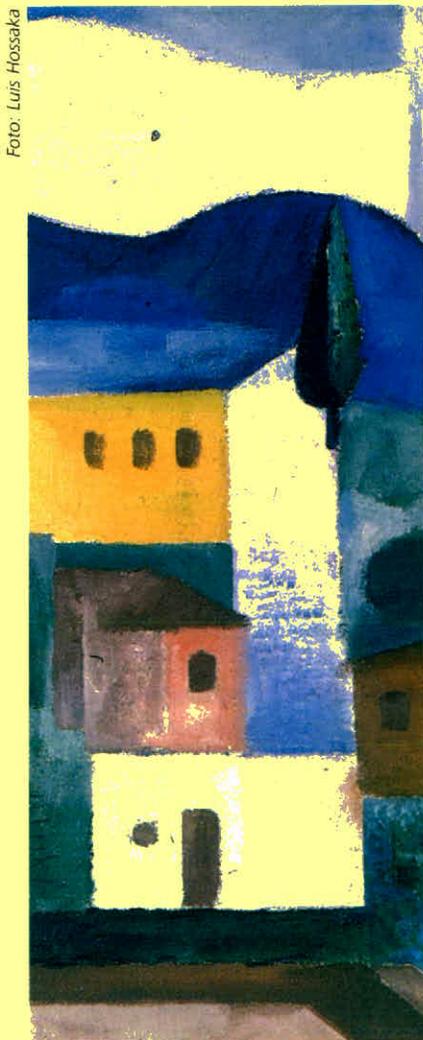


Foto: Luis Hossaka

Detalhe de Paisagem Brasileira - Lasar Segall

legislativa, informando:

“É verdade que a lei não surge como os mandamentos para Moisés. O processo de formação legislativa é ato humano, e, portanto, o produto daí advindo, a lei, sofre naturalmente as influências ideológicas representativas do momento político-social de sua edição. O ato de legislar, como essência do Poder Legislativo, se caracteriza, na regra de comportamento, em captações de realidades e transformações de comando geral. Por conseguinte, a perenidade dessa lei deve durar enquanto durar a realidade que a ensejou, obrigando-se o legislador a acompanhar as mudanças para transformá-las em novas leis. Essa obrigação é insita na própria outorga social do mandato eletivo recebido pelo procurador da lei.

A conceituação da lei calcada na realidade social é decorrência de reação aos excessos lógicos e formalistas do Positivismo Jurídico atávico, que, abstraindo-se que a sociedade evolui, teima em privilegiar princípios que socialmente não mais são aceitos e com isso afasta o pensamento de que a lei não exaure o Direito.”

Todavia, quando a lei não acompanha o evoluir social, ou seja, quando não há correspondência entre o fato socialmente aceito e a lei que o regula, ela sofre de ineficácia declarada pela própria sociedade.

A evolução legislativa do instituto do registro da penhora demonstra este processo de evolução social, e, por ser o Poder Judiciário também um mandatário do poder social, a ele cabe determinar a aplicação das normas cogentes que ratificam a necessidade de registro da penhora para o alcance dos chamados efeitos *erga omnes*,

permitindo-nos afirmar que o contrário atenta contra a normalidade geral.

Segue o lúcido Des. Wellington Pacheco Barros (25) afirmando que o Judiciário precisa ver a lei com os olhos da realidade, pois, se não o fizer, na explicação de que é apenas o seu aplicador, estará se negando, porque o seu poder, originalmente um poder social, tem um correspondente dever.

René David (26) salienta que a interpretação do Direito varia de acordo com juízes, com a época e dependendo do ramo do Direito. A interpretação gramatical e lógica é aplicada quando existe entre a letra da lei e o conceito de justo uma perfeita simbiose. Aí, o legislador é plenamente obedecido.

A simbiose evidenciada por René David está presente na evolução legislativa que trata da penhora e sua repercussão social.

Foi feliz o legislador em atribuir oponibilidade a terceiro àquelas penhoras devidamente registradas no Álbum Fundiário (artigo 240 da Lei nº 6.015/73 c/c art. 659, § 4º, do CPC). Também feliz a interpretação dos tribunais acerca da matéria (RSTJ 95/261, RT 726/347 e 737/435).

Resta-nos afirmar que somente teremos a plena estabilidade das relações jurídicas que envolvem credor, devedor, terceiro de boa-fé e sociedade como um todo com a plena aplicação dos ditames legais e jurisprudenciais contemporâneos, deixando de lado o ranço bizantino e o apego ao processualismo, prestigiando o respeito às normas materiais de conduta e de direito.

## Conclusão

O presente estudo procurou de-



Foto: Luis Hossaka

Detalhe de Paisagem Brasileira - Lasar Segall

monstrar a importância do registro da penhora como meio de garantia e estabilidade das relações sociais. A falta de registro da penhora de imóvel no Ofício Imobiliário competente é mais danosa à sociedade que ao próprio credor.

A sociedade tem o direito de conhecer a existência de eventual constrição incidente sobre o imóvel para que terceiros de boa-fé não sejam prejudicados pela falta de diligência de credores desavisados no cumprimento das normas legais, que potencializam danos àqueles que se vêem tolhidos do seu direito de propriedade pela alegada fraude à execução, de cujo processo sequer tiveram conhecimento pela absoluta

inexistência de publicização da constrição.

Sobressai, aqui, a importância do Registro Imobiliário como veículo próprio para a notícia confiável sobre a situação jurídica do imóvel e sua especialidade objetiva e subjetiva.

Restou evidenciado, ainda, que normas expressas (artigos 167, I, 5, 169 e 240 da Lei nº 6.015/73, do art. 7º, IV da Lei nº 6.830/80 e do art. 659, § 4º, do CPC) determinam o registro da penhora para sua oponibilidade a terceiros e que a jurisprudência tem se preocupado com a repercussão

social da medida (RSTJ 95/261, RT 726/347 e 737/435).

Por fim, a afirmativa de que somente teremos a plena estabilidade das relações jurídicas que envolvem credor, devedor, terceiro de boa-fé e sociedade como um todo com a plena aplicação dos ditames legais e jurisprudenciais contemporâneos, afastados do ranço bizantino, do apego ao processualismo, em prestígio ao respeito às normas materiais de conduta e de direito. ■

**Julio Cesar Weschenfelder**

é Registrador Público em Vera Cruz-RS.

## Notas

- (1) *Novo Dicionário Jurídico Brasileiro*, 5ª ed., vol. III.2/266.
- (2) Art. 1º da Lei nº 6.015/73 e art. 1º da Lei nº 8.935/94.
- (3) *Registro de Imóveis*, 9ª ed., São Paulo, Saraiva, 1999, p. 9.
- (4) "Registro da Penhora", *Revista do Direito Imobiliário*, nº 12, 1983.
- (5) Décio Antônio Erpen, *op. cit.*
- (6) Décio Antônio Erpen, *op. cit.*
- (7) RTJ110/1049 e RT589/230.
- (8) RSTJ 95/261, RT 726/347 e 737/435.
- (9) *Lei dos Registros Públicos Comentada*, Saraiva, 1982, p. 523.
- (10) "A Autonomia Registral e o Princípio da Concentração", *Boletim do Colégio Registral do Rio Grande do Sul*, nº 18, setembro de 2000.
- (11) *Op. cit.*
- (12) *Código de Processo Civil Comentado*, v. II, Forense, 1982, p. 474.
- (13) *Comentários ao Código de Processo Civil*, v. VI, t. II, Forense, 1979, p. 569.
- (14) *Diversos – Jurisprudência Brasileira*, p. 169.
- (15) STJ – 4ª T. – Resp 4.132-RS – Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, publ. em 7/10/1991.
- (16) STJ – 4ª T. – Ag. 4.602-PR – Rel. Min. Athos Carneiro, publ. em 1/4/1991.
- (17) TJ – Ac. unân. da 3ª T. – Resp 145.296-SP – Rel. Min. Waldemar Zveiter, publ. em 20/3/2000.
- (18) STJ – 4ª T. – Resp 76.063-RS – Rel. Min. Ruy Rosado, publ. em 24/6/1996.
- (19) STJ – 3ª T. – Resp 113.666-DF – Rel. Min. Menezes Direito, publ. em 30/6/1997.
- (20) STJ – 4ª T. – Resp 136.342-PR – Rel. Min. Ruy Rosado - publ. em 15/12/1997.
- (21) RTJ 111/690.

(22) *Heremênutica e Aplicação do Direito*, 8ª ed. São Paulo: Freitas Bastos, 1965, p. 13.

(23) *Op. cit.*

(24) "A Eficácia Social da Lei", *jornal Zero Hora*, ed. 16.12.1989, Porto Alegre, p. 4.

(25) *Op. cit.*

(26) *Os Grandes Sistemas do Direito Contemporâneo*, 1ª ed. brasileira, trad. de Hermínio Carvalho. São Paulo, Martins Fontes, 1986, p. 101.

## Bibliografia

- Barros, Wellington Pacheco, "A Eficácia Social da Lei", *jornal Zero Hora*, ed. 16/12/1989, Porto Alegre, p. 4.
- Ceneviva, Walter, *Lei dos Registros Públicos Comentada*, Saraiva, 1982, p. 523.
- David, Rene, *Os Grandes Sistemas do Direito Contemporâneo*, 1ª ed. brasileira, trad. de Hermínio Carvalho. São Paulo: Martins Fontes, 1986, p. 101.
- Diversos, *Jurisprudência Brasileira*, p. 169.
- Erpen, Décio Antônio e Paiva, João Pedro Lamana, "A Autonomia Registral e o Princípio da Concentração", *Boletim do Colégio Registral do Rio Grande do Sul*, nº 18, setembro de 2000.
- Erpen, Décio Antônio, "Registro da Penhora", *Revista do Direito Imobiliário*, nº 12, 1983.
- Fadel, Sergio Sahione, *Código de Processo Civil Comentado*, v. II, Forense, 1982, p. 474.
- Filho, Nicolau Balbino, *Registro de Imóveis*, 9ª ed., São Paulo: Saraiva, 1999, p. 9.
- Lima, Alcides de Mendonça, *Comentários ao Código de Processo Civil*, v. VI, t. II, Forense, 1979, p. 569.
- Maximiliano, Carlos, *Heremênutica e Aplicação do Direito*, 8ª ed. São Paulo: Freitas Bastos, 1965, p. 13.
- Novo Dicionário Jurídico Brasileiro*, 5ª. ed., vol. III.2/266.

# IRIB participa de importante Encontro sobre Regularização Fundiária em Porto Alegre.



Convidado para o Encontro sobre Regularização Fundiária no Brasil, realizado em Porto Alegre dentro do II Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, sob a coordenação do Instituto Pólis de São Paulo, o Presidente Sérgio Jacomino indicou o Registrador gaúcho, Dr. João Pedro Lamana Paiva, Vice-Presidente do Irib/RS, para participar do processo de elaboração de um Manual de Regularização Fundiária no Brasil.

O II Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico foi realizado de 14 a 16 de julho de 2002, no Centro de Convenções do hotel Plaza São Rafael, em Porto Alegre-RS, promovido pela Escola Superior de Direito Municipal e Procuradoria-Geral do Município, com a participação de cerca de 500 congressistas, representantes de diversas entidades ligadas à regularização fundiária, Prefeituras Municipais, Promotores de Justiça, Procuradores Municipais etc.

O processo de elaboração do Manual de Regularização Fundiária no Brasil se originou de encontros com agentes envolvidos com regularização fundiária (urbanistas, operadores do direito, movimentos populares, técnicos de prefeituras), ativando um grupo de trabalho encarregado de apontar os problemas mais relevantes para a questão da regularização fundiária no Brasil.

O objetivo do Manual é pautar os procedimentos envolvendo o tema da regularização fundiária nas cidades brasileiras, devendo funcionar tanto como um referencial teórico e conceitual para o tema, como um apoio (em termos de procedimentos) para as ações. A participação do IRIB se deu em dois importantes momentos do evento.

Primeiramente, o Dr. Lamana Paiva participou da elabo-

ração de um Manual de Regularização Fundiária no Brasil, sob a coordenação do Instituto Pólis (14/7).

A seguir, proferiu palestra no grupo Função Social da Propriedade, sob a coordenação de Liana Portilho sobre o tema More Legal (16/7), cuja sinopse divulgamos a seguir.

## Regularização Fundiária - *More Legal*

João Pedro Lamana Paiva

A Propriedade é, histórica e fatidicamente, um dos direitos mais fortes e tutelados pela sociedade humana. De certo modo, ampara-se a propriedade quase tanto como a vida, quando lhe oportuniza o exercício da reivindicatória, que é a legítima defesa exercida pelo proprietário em relação àqueles que violam ou atentam contra seu direito. Consagrado amplamente na Constituição Federal de 1988, o artigo 5º, inciso XXIII, dispõe que “a propriedade atenderá sua função social”.

No princípio, a propriedade pertencia ao Estado que a conquistava, passando, num segundo momento, às mãos dos particulares, para fins de ocupação e cultivo para sustento.

Com a evolução da sociedade e de suas relações, foram gerados sistemas para regular o direito de propriedade e, com isso, criou-se o que se chama de *propriedade regular*. Esta advém do registro de um título hábil na Serventia Registral Imobiliária da situação do imóvel e confere ao proprietário os mais amplos poderes (usar, fruir e dispor) sobre a coisa, oponíveis *erga omnes*.

Em decorrência do êxodo rural, iniciado no Brasil na década de 60, originou-se o que conhecemos por *propriedade informal*, cujo caráter nega ao seu titular um título causal que lhe assegure direitos e, assim, lhe mitiga as garantias e

prerrogativas decorrentes do domínio regular. Para exemplificar, nega-se o direito à hipoteca, como forma de conseguir meios para imprimir um melhoramento na coisa, como uma construção. Apresenta como mecanismo de defesa tão-somente as ações possessórias.

Como se vê, a propriedade informal é aquela originária dos loteamentos ilícitos, que se dividem em clandestinos e irregulares. Conforme lição de Francisco Eduardo Loureiro, no trabalho denominado *Loteamentos Clandestinos: Prevenção e Repressão*, em que conceitua como “loteamentos irregulares aqueles que, embora aprovados pela Prefeitura e demais órgãos Estaduais e Federais, quando necessário, fisicamente não são executados, ou são executados em descompasso com a legislação ou com atos de aprovação. Por sua vez, os loteamentos clandestinos são aqueles que não obtiveram a aprovação ou autorização administrativa dos órgãos competentes, incluídos aí não só a Prefeitura, como também entes Estaduais e Federais, quando necessário.

Os loteamentos irregulares podem estar, ou não registrados. Às vezes, encontram-se formalmente perfeitos, porque contêm nos respectivos processos todos os documentos e autorizações necessárias ao parcelamento. Fisicamente, porém, as obras previstas podem não ter sido executadas, ou executadas em desacordo com o próprio projeto, ou em ofensa a outras normas cogentes correlatas ao parcelamento. Via de regra, se pode falar em graduação dos vícios que maculam o parcelamento do solo. O loteamento clandestino, assim, padeceria de vícios mais graves do que o loteamento meramente irregular. Faltam ao primeiro não só o registro, ou a implantação de acordo com as normas de regência, mas a própria aprovação urbanística. Muitas vezes, porém, a irregularidade fática não guarda exata simetria com a irregularidade jurídica. Pode perfeitamente ocorrer do loteamento clandestino ser passível de regularização, ao contrário do loteamento meramente irregular. No clandestino podem estar respeitadas, fisicamente, as normas de caráter urbanístico, enquanto que no irregular, pode ser implantado em total desacordo com o projeto e com o registro, estando, assim, ferindo abruptamente a lei.”

Nestes casos, observa-se como característica fundamen-

tal, a irreversibilidade, ou seja, apresentam situações fáticas consolidadas, as quais não podem ficar desamparadas. Dessa forma, hodiernamente, estão merecendo toda a atenção do Estado, através de seus Entes Públicos, União Federal, Estados Federados e Municípios, por seus poderes, para inseri-los sob o pálio da lei, passando a gerar efeitos no universo jurídico.

Para que isso ocorra, ou seja, para a regularização, necessariamente, a propriedade informal deverá transmutar, ingressando nos Registros Públicos, para tornar-se regular.

Desta forma, com base em preceito constitucional, que consagrou o direito de propriedade, cujo interesse visa atender o interesse social, principalmente em relação àqueles menos afortunados que possuem imóveis em situações irregulares e irreversíveis, é que o Poder Judiciário do Rio Grande do Sul, através da Corregedoria-Geral da Justiça, instituiu um plano emergencial, objetivando regularizar as

propriedades, dispensando exigências outras, que não a documentação relativa à boa origem do imóvel.

Assim, os requisitos urbanísticos e exigências fiscais não seriam motivos impeditivos a permitir o acesso ao registro imobiliário para os terrenos que apresentassem uma situação jurídica consolidada, cuja posse, com início de prova escrita vinda do proprietário, fosse

inatacável. Trata-se do projeto *More Legal*, que é um assunto recente e de suma importância para toda a comunidade gaúcha, face à originalidade do tema, servindo de paradigma para os demais Estados da Federação, inclusive estabelecendo diretrizes para a promulgação da Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999, pela finalidade básica que traz em si, que é a regularização registral do parcelamento do solo urbano.

### Projeto *More Legal* 2

Este projeto foi idealizado pelo brilhante Desembargador Décio Antônio Erpen, quando Corregedor-Geral da Justiça, e consolidado através dos Provimentos nº 39/95-CGJ e nº 1/98-CGJ. Posteriormente, sofreu alterações decorrentes da publicação do Provimento nº 17/99-CGJ, que instituiu o *More Legal* 2, através do então Corregedor-Geral,



Desembargador Aristides Pedroso de Albuquerque Neto, trazendo novidades.

O More Legal tem por escopo solucionar um problema social, acabando ou reduzindo o número de propriedades informais.

Como se sabe, a via principal de regularização de imóveis urbanos é a Lei 6.766/79. Todavia, outros caminhos podem ser adotados para alcançar o fim colimado, seja por meio de decisões judiciais nas ações de usucapião, de adjudicação compulsória, de divisão e extinção de condomínio, ou através do More Legal.

### 1. Objetivos

O More Legal visa solver grave problema social, com benefícios para todos:

- a) para a Municipalidade, que atualizará o cadastro para fins tributários;
- b) para o titular do domínio, que poderia dar o imóvel em hipoteca, com acesso ao crédito;
- c) para notários e registradores, porque praticariam atos passíveis de emolumentos;
- d) para a paz jurídica, identificando o titular do domínio, inclusive para os credores poderem penhorar, se for o caso, o imóvel ou direitos e ações.

### 2. Fundamento Legal

Provimento nº 39/95-CGJ, posteriormente reproduzido na Consolidação Normativa Notarial e Registral, Provimento 01/98 da CGJ-RS, em seus artigos 532 e seguintes, onde encontramos as situações fáticas que podem ser regularizadas pelo projeto. Hoje, a matéria está disciplinada pelo Provimento nº 17/99-CGJ, de 11 de outubro de 1999.

Não é qualquer parcelamento que se enquadra nas hipóteses de regularização, pois há de se ter uma situação de ocupação plena dos lotes, com posse assentada e já consolidada. Em outras palavras, serve para consolidar o que já é irreversível.

### 3. Formas de Regularização

- a) Pelo loteador-proprietário  
Poderá ocorrer após a notificação prevista no artigo 38 da Lei 6.766/79, quando faltoso o loteador com suas obrigações, vindo a cumpri-las. É difícil que isso ocorra, mas não podemos desprezar tal hipótese.
- b) Pela Municipalidade  
A Lei 6.766/79, em seu artigo 40, atribui à Prefeitura Municipal o direito/dever de proceder à regularização de

loteamento sempre que o loteador, regularmente notificado, não o faça.

Portanto, é à Municipalidade que a lei confere poderes para requerer a regularização. E, como sabemos, muitas vezes a própria Prefeitura não age. Assim, entendemos ser possível a notificação da mesma, juntamente com o loteador, a fim de constitui-los em mora. Constituir em mora o Município parece-nos necessário porque é a ele que a lei confere poderes e a obrigação de assumir o processo, podendo e devendo buscar a reparação dos custos pela execução, do loteador faltoso. E, se regularmente notificado, não cumprir o seu dever, os procedimentos requeridos por terceiros, derivados do More Legal, teriam seu curso normal.

### 4. Processo de Regularização

Primeiramente, o pedido de regularização, instruído com os documentos informados pelo artigo 2º do Provimento nº 17/99-CGJ, iniciar-se-á através de requerimento ao juízo competente, o qual será submetido ao Oficial do Registro de Imóveis. Depois, haverá a manifestação do Ministério Público, acerca da viabilidade da regularização. Em ato seguinte, os autos serão conclusos ao Juiz de Direito, para publicação de editais, dando ciência a terceiros, acaso necessário e para posterior decisão.

Depois de cumpridos os trâmites judiciais, o Juiz determinará o registro da regularização. O documento judicial não precisará ser, necessariamente, um mandado, nem mesmo uma ordem judicial específica, tendo em vista que a decisão proferida nos autos será suficiente para gerar o lançamento do registro.

O ato de registro da regularização será feito na matrícula do imóvel. Se a gleba for formada por diversas aquisições constantes de várias matrículas, deverá haver prévia unificação com abertura de matrícula única. Se a área regularizada fizer parte de uma área maior, também será necessária a abertura de matrícula própria.

Ademais, assim que for registrada a regularização, o Oficial deverá providenciar a abertura de matrículas individuais para os lotes, conforme determina o artigo 540 da Consolidação Normativa Notarial e Registral. A existência de ônus ou gravames de qualquer natureza, incidentes sobre a gleba, deve ser transportada, por averbação, para cada matrícula individual de cada lote, e seguidos todos os demais regramentos sobre cautelas e técnicas registrais.

### a) Documentação

A documentação prevista no art. 2º do Provimento 17/99, que instituiu o More Legal 2, é a seguinte:

“Art. 2º...

I – título de propriedade do imóvel; ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º, apenas a certidão da matrícula;

II – certidão negativa de ação real ou reipersecutória referente;

III – certidão de ônus reais relativos ao imóvel;

IV – planta do imóvel e respectiva descrição, emitidas ou aprovadas pela Prefeitura Municipal”.

Originados pela Lei 9.785/99, os §§ 3º e 4º dispõem sobre os parcelamentos populares, destinados às classes de menor renda declarados de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovidos pela União Federal, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

Como se vê, é um rol de documentos bastante simplificado se comparado com o disposto no artigo 18 da Lei 6.766/79.

### b) Exame prévio

O artigo 9º do Provimento 17/99, assim disciplina:

“O pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área será apresentado perante o juízo competente que, autuado e registrado, ouvirá, no prazo de dez (10) dias, o Oficial do Registro de Imóveis” (grifo nosso).

Com isso, vislumbra-se que o pedido de regularização deverá passar, necessariamente, pelo crivo do Registrador Imobiliário, que possui conhecimentos registrais e técnicos para auxiliar o Juízo na regularização, examinando previamente a documentação, em relação aos aspectos jurídico-formais, a fim de averiguar o respeito aos princípios registrais e evitando que, futuramente, a regularização seja impugnada por haver inadequação documental.

### c) Autoridade competente

O pedido de regularização será apresentado perante o juízo competente que será, em Porto Alegre, a Vara dos Registros Públicos e, no interior, a Vara da Direção do Foro (artigo 9º, § 3º).

### d) Intervenção do Ministério Público

Segundo ensina o mestre Paulo Affonso Leme Machado, o Ministério Público é o “Curador do Meio Ambiente”, é o protetor dos direitos difusos da Sociedade. Diante disto, será obrigatória a sua manifestação, quanto à viabilidade ou não da regularização, devendo fiscalizar os casos que não admitem a regularização das situações já consolidadas nas áreas de risco ambiental, áreas indígenas, de preservação natural e outros casos previstos em lei.

### e) Publicação de edital

O artigo 9º, parágrafo segundo, do Provimento número 17/99, estabeleceu a possibilidade de publicação de editais para ciência de terceiros, quando o Juízo competente assim entender, para a perfectibilização do pedido de regularização, da mesma forma como ocorre com os loteamentos disciplinados pela Lei 6.766/79. Atribuiu-se, então, caráter facultativo à publicação dos editais.

### f) Casos impossibilitados de regularização

Conforme estabelece o parágrafo único do artigo 1º do Provimento número 17/99, da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, de 11 de outubro de 1999, não poderão ser regularizados os imóveis urbanos ou urbanizados que integrem áreas de risco ambiental, áreas indígenas, de preservação natural e outros casos definidos em lei, eis que, logicamente, estar-se-ia legislando contra preceitos constitucionais de caráter especial. Com isso, para se proceder à regularização, necessário se faz que a situação já consolidada satisfaça condições mínimas de habitabilidade e segurança para seus moradores.

Finalmente, para a efetivação das regularizações através do More Legal, mister será a união de esforços de todos os envolvidos, seja o Judiciário, através do poder jurisdicional e correicional que exerce; o Ministério Público, que efetivamente zela pelo interesse social; a Classe Registral, com conhecimentos suficientes para viabilizar o desenvolvimento técnico do projeto; o “proprietário”, detentor de um título dominial precário e inacessível ao Folio Real, maior interessado na regularização; e, principalmente, o Poder Público Municipal, cuja função primordial é executar atos em benefício dos cidadãos, não devendo omitir-se de sua obrigação legal. ■

*João Pedro Lamana Paiva é Registrador e Vice-Presidente do Irib pelo Rio Grande do Sul.*

# IRIB debate parcelamento irregular do solo e inaugura nova sala sobre o tema



A Promotoria da Justiça Cível de Guarulhos (SP) realizou, na Câmara Municipal de Guarulhos, em 21/06/2002, uma audiência pública sobre o tema Parcelamento Irregular do Solo Urbano: Prevenção e Regularização.

A finalidade da audiência pública foi coletar informações e propostas para subsidiar o Programa de Atuação da Promotoria de Justiça Cível de Guarulhos com atribuição na área do Urbanismo e Meio Ambiente.

Convidado a participar do evento, o presidente Sérgio Jacomino debateu a questão da matriculação dos bens de domínio público com os demais expositores convidados, profissionais de várias áreas ligadas ao meio ambiente, habitação e urbanismo e promotorias sociais, além de registradores, juizes e promotores de justiça.

Entre os expositores que trataram da pre-

venção do parcelamento irregular destacamos: Najla Jamille S. Machado de Araújo, Secretária Municipal de Habitação e Bem Estar Social; Valter Medeiros Dantas, Secretário Municipal de Meio Ambiente; Luiz Antonio Carvalho Pacheco, Presidente do CDHU; Álvaro Bernardino, Delegado do Creci e Roberto dos Santos Moreno, Secretário de Planejamento.

No grupo de palestrantes que se dedicou à regularização do parcelamento encontramos, entre outros: Cibele Riva Humel, Presidente do Graprohhab; Paulo Teixeira, Secretário de Habitação do Município de São Paulo; Oswaldo Marchetti, Registrador de Imóveis (Guarulhos); Joenice A. de Moura Barba, Presidente da OAB de Guarulhos; Márcia Leguth, Promotora de Justiça da Corregedoria de Registro de Imóveis; Francisco Loureiro, Juiz de Direito da 2ª Vara Criminal de Pinheiros; Maria Lúcia



*Dr. Sérgio Jacomino*

*Plenário da Câmara Municipal de Guarulhos, em 21/06/2002, durante audiência pública sobre o tema Parcelamento Irregular do Solo Urbano: Prevenção e Regularização.*



Refinetti Martins, Profa. FAUUSP; João Batista de Melo Paula Lima, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Guarulhos; Regis de Castilho Barbosa Filho, Juiz de Direito da 6ª Vara Cível de Guarulhos e Sérgio Jacomino, Registrador de Imóveis (SP) e Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

### **Sala temática do IRIB responde ao debate**

Como resposta ao questionamento dos participantes sobre a viabilidade jurídica da matriculação de bens de domínio público, o Irib inaugurou uma nova sala temática sobre o assunto.

Na biblioteca virtual do *site* [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) pode ser acessada a sala temática *Matrícula de bens de domínio público* com o seguinte conteúdo:

1. Matrícula de bens de domínio público. Parecer de Sérgio Jacomino sustentando a viabilidade de se descerar matrícula para bens públicos. Bens de uso comum do povo - logradouros públicos - parcelamento anterior



*Dr. José Carlos de Freitas, Coordenador do CAOHURB, MP/SP.*

ao decreto-Lei 59, de 1937.

2. Matrícula - bem de domínio público - Loteamento - Registro - Inscrição sob a égide do Decreto-lei 58/37 - Decreto que torna inalienável, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial e da planta - Irrelevância - Titularidade que se transfere pela destinação, por ato do proprietário, mais a disposição legal sobre a natureza pública dos bens - Ausência, inclusive, de oportuna oposição do particular - Recurso provido. Decisão da Eg. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo - Processo CG 1.189/94 (464/94), datada de 27 de maio de 1994 de lavra do magistrado Cláudio Luiz Bueno de Godoy.

3. Matrícula - bem de domínio público. Abertura de matrícula para vias públicas - Parcelamento anterior ao Dec.-Lei 58/1937. Decisão da Eg. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo - Processo CG 1.180/94 (483/94), datada de 6 de junho de 1994 de lavra do magistrado Cláudio Luiz Bueno de Godoy.

4. Matrícula - bem de domínio público. Abertura de matrícula para vias públicas - Loteamento inscrito anteriormente ao Dec.-Lei 271/67 - Admissibilidade, desde que cumpridos os requisitos da Lei Registrária - Necessária a observância do princípio da especialidade - Recurso provido. Decisão da Eg. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo - Processo 650/94 (236/94), datada de 21 de março de 1994, proferida pelo magistrado Cláudio Luiz Bueno de Godoy.

5. Matrícula - bem de domínio público por destinação. Averbação de via pública - Hipótese de incorporação de bem particular como bem de uso comum do povo pela destinação - Viabilidade do controle da disponibilidade - Pretensão acolhida. Decisão da Eg. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo - Processo 124/84, datada de 04 de julho de 1984, proferida pelo magistrado Hélio Lobo Júnior. ■

## XVI Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral em San Salvador: IRIB faz acordo de cooperação técnica e jurídica com o México.



Esq./Dir.: Des. Décio Antônio Erpen e Drs. Sérgio Jacomino e Lamana Paiva

Alcançou enorme sucesso a realização do XVI Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, na cidade de San Salvador, República de El Salvador, de 8 a 11 de abril de 2002, que conseguiu reunir quinhentos registradores de países como Rússia, Noruega, Espanha, França, Portugal e especialmente dos países da América Central e do Sul.

O Presidente do Irib Sérgio Jacomino e os membros do Comitê Latino Americano de Consulta Registral, Des. Décio Antônio Erpen e Registrador João Pedro Lamana Paiva (RS) formaram a comitiva brasileira que participou do Encontro a convite da *Directora de Registros de Propiedad Lic.* Ruth Jeannett Cuestas.

O XVI Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral tratou de temas ligados ao ato registral em si, registro da propriedade imóvel, registro da propriedade de automóveis, registro de pessoas jurídicas e mercantis e, também, da análise dos documentos inscritíveis nos serviços registrares.

Veja a seguir: um breve histórico da criação do comitê, por Lamana Paiva; os comentários do Desembargador

Erpen sobre a evolução do registro na América Central e a carta de intenções de cooperação jurídica e técnica entre o IRIB e o México.

### Panorama histórico e finalidades do Comitê Latino-americano de Consulta Registral

*João Pedro Lamana Paiva*

Aproveito a oportunidade da realização de mais um exitoso Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral para expor, de forma sucinta, a história do Comitê, sua finalidade e os resultados que vêm sendo obtidos, esperando despertar o interesse de outros colegas brasileiros, que só têm a se beneficiar com a participação.

O Comitê Latino-americano de Consulta Registral foi fundado em 5 de novembro de 1986, na cidade de Trelew, Província de Chubut, República da Argentina, com o propósito de integração e cooperação de Registradores e Notários Argentinos, Brasileiros, Costa-Riquenhos, Mexicanos, Peruanos, Porto-Riquenhos e Uruguaios, para os assuntos envolvendo o registro da propriedade imóvel, de veículos automotores e de pessoas jurídicas.

Já foram realizados dezesseis encontros em vários países da América Latina, para troca de informações e desenvolvimento técnico-jurídico dos profissionais congregados, tendo havido sempre a participação efetiva dos fundadores, Dr. Alberto F. Ruiz Erenchun e Desembargador Décio Antônio Erpen.

Em virtude da idéia de integração e cooperação dos Registradores Latino-americanos e considerando a agilidade dos negócios jurídicos modernos em face do rápido desenvolvimento da tecnologia de informação, houve a necessidade da busca de atualização constante e progressiva desses operadores do direito para bem atender aos usuários dos Serviços Registrais.

Por esse motivo, foi idealizado um Intercâmbio de Conexão de Publicidade Registral, que serve para a prestação ágil e segura de informações oficiais constantes dos Ofícios de Registros. Os criadores deste convênio foram os Registradores Imobiliários da Capital Federal da República Argentina – Buenos Aires, bem como da Direção-Geral do Notariado, Registros e Arquivos da Província de Entre Rios, das Direções-Gerais dos Registros de Santa Fé e de Rosário, da Província de Santa Fé, todos da República Argentina, dos Conservadores de Bens de Raízes de Santiago do Chile, República Federal do Chile, do Superintendente Nacional dos Registros Públicos de Lima e Callao, da República do Peru, e do Registrador Público da Comarca de Sapucaia do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, Brasil.

Uma vez integrado o Brasil no contexto internacional, através dos Registros Públicos da Comarca de Sapucaia do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, em momento posterior houve a trans-

ferência da continuidade da integração (repasses dos Convênios) ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, órgão de efetiva representatividade nacional dos Registradores Brasileiros.

Assim, dando seguimento à idéia, o IRIB firmou convênios com o Diretor Executivo do Centro Nacional de Registros de El Salvador e com o Representante do Governo de Michoacán de Ocampo, da República do México, por ocasião da realização do XVI Encontro.

Como se vê, trata-se das primeiras conexões internacionais da publicidade Registral que existem, não só no âmbito da América Latina, mas inclusive em todo o direito comparado, visto que nem na União Européia foi idealizado intercâmbio semelhante.

Este intercâmbio vem ao encontro das normas do Tratado de Assunção, recepcionado pelo ordenamento jurídico nacional através do Decreto nº 350/91, que possibilita o intercâmbio de informações e serviços, inclusive públicos, entre pessoas físicas ou jurídicas residentes nos países integrantes do Mercado Comum do Sul (Mercosul).

O que se pretende é implementar uma rede que englobe não só o país inteiro, criando uma comunicação dos diversos Registradores de Propriedade entre si, mas utilizar também, em nível de Mercosul, Andinos, Nafta, União Européia etc, um meio ágil de informações para todos aqueles interessados em concretizar operações imobiliárias.

Por fim, a título de informação, os meios utilizados para a circulação da informação estão entre os mais modernos disponíveis no mercado, seja através da Internet, de fax-símile, ou ainda, *on line*.

## Os Registros Públicos e os Guerrilheiros

*Décio Antônio Erpen*

Em abril do corrente ano, Lamana Paiva e eu fomos a San Salvador para participar do XVI Encontro Latino-Americano de Consulta Registral.

Temperamos a viagem promovendo breve incursão pela famosa Nicarágua. Já conhecíamos boa parte da América Central, como a Costa Rica, Guatemala, Panamá.

Manágua, a Capital é de uma pobreza semelhante ao sertão do Nordeste brasileiro. Feia, contrastando com o interior, repleto de lagos, vulcões extintos e belas paisagens. Vimos cenas paradoxais: a extrema pobreza e o progresso, que se faz presente. Só vestígios antigos de terremotos e da guerrilha. O antigo guerrilheiro Ortega lidera um Partido político, democrático, sendo parlamentar. Vigora o império da lei em perfeita ordem.

Em San Salvador constatamos que a organização social causa inveja; Nicarágua está se organizando.

A América Central não tem mais guerrilhas. Todos estão pacificados e ao invés de se matarem, estão construindo e legalizando suas propriedades.

A regularização fundiária, com cobertura financeira de Organismos Internacionais é de causar inveja. Terra, mar e ar. Especificado o campo de atuação, dividido o país em províncias, mede-se palmo a palmo, com legislação e técnicas modernas. A segurança jurídica está se impondo. Em seguida, virão os recursos, com garantia hipotecária, com a construção de vivendas.

Os Registros são informatizados e interligados. Registradores e Notários possuem alta distinção social porque a serviço da segurança jurídica, cuja

cultura está consolidada.

Cadastro e Registro são os vocábulos que mais se pronunciam. Sem olvidar a segurança jurídica.

Na República Dominicana existe o Registro Torrens, com razoável funcionamento e com grande vontade de serem agilizados e seguros seus atos. Alguns ajustes prestar-se-ão a agilizar aquele sistema.

Os países vizinhos são solidários num trabalho conjunto. Penso que a mensagem de Oscar Arias Sanchez, quando Presidente da Costa Rica, encontrou solo fecundo, sendo justo o título de prêmio Nobel da Paz. Os guerrilheiros estão convivendo pacificamente com seus co-irmãos. Conjugam o verbo amar, ao invés de matar.

Retornei com sentimento contradi-

tório: feliz em ver nossos humildes co-irmãos em pleno progresso, dentro da lei; triste por constatar que nós paramos. Com a informatização, 25 anos atuais correspondem a um século de atraso, ou mais, em matéria registral. "Será que não estamos na Idade da Pedra?", indagou-me um brasileiro, quando do mesmo Congresso.

## **Carta de intenções de cooperação jurídica e técnica entre o Registro Público de Propriedades Imóveis e do Comércio do Estado de Michoacán de Ocampo, República do México e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB.**

Pelo presente instrumento, de um lado:

O Advogado Raúl Castellano, em sua qualidade de Representante do Governo de Michoacán de Ocampo, República do México,

e do outro lado:

O Registrador Público João Pedro Lamana Paiva, em sua qualidade de Diretor de Relações Internacionais do IRIB;

Considerando:

1. a antiga amizade e relação entre as instituições registras mexicanas e brasileiras;
2. as características similares dos Registros de Propriedade em ambos os países;
3. o critério e atitude comum dos Registradores brasileiros e michoacanos quanto à função e possibilidades do desenvolvimento da Instituição Registral;
4. a necessidade de uma colaboração submetida a um critério institucional adequado às normas básicas de organização do Registro da Propriedade Imobiliária em ambos países e estados;

Concordam em:

Firmar a presente Carta de Intenções, segundo os seguintes critérios:

- a) O desenvolvimento do Registro da Propriedade como Instituição básica de escrituração social de garantia do tráfico jurídico cujo destinatário fundamental é o cidadão.
- b) A reafirmação da independência dos registradores em sua função essencial de qualificação relacionada aos títulos inscriteis, tanto com respeito a suas administrações públicas como ao poder público.
- c) O estudo comum de todo tipo de questões do Direito

Registral na esfera das novas necessidades propostas pelo desenvolvimento econômico, especialmente quanto ao urbanismo e ao acesso à habitação das classes sociais mais necessitadas.

d) A colaboração no âmbito internacional com a finalidade de prestar assessoria, em suas respectivas áreas geográficas, a outros países onde não exista a instituição registral, carentes de desenvolvimento técnico suficiente ou da necessária independência em suas decisões.

e) A realização de reuniões e consultas que sejam necessárias entre as instituições signatárias e seus organismos de estudos, quanto ao desenvolvimento do presente acordo.

f) Promover e incentivar a publicação de livros, revistas, boletins técnico-jurídicos, artigos e trabalhos cuja divulgação considerem conveniente para alcance dos fins aos quais se propõe as partes, em seus respectivos países e Estado.

As partes designarão em brevidade possível o indivíduo ou indivíduos responsáveis pela formulação das bases do definitivo convênio, intercambiando rascunhos, no entendimento de que a assinatura de tal convênio deverá ser efetivada na República do Brasil, durante o Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado anualmente pelo IRIB.

E para que conste, firmam o presente documento em duas vias no local e data indicados.

San Salvador, República de El Salvador, aos doze dias do mês de abril do ano de dois mil e dois.

**João Pedro Lamana Paiva**  
Diretor de Relações Internacionais do IRIB

**Raúl Castellano**  
Representante do Governo de Michoacán de Ocampo  
República Mexicana

# Curso de Especialização em Direito Registral Imobiliário na Espanha

O Irib está promovendo, em parceria com o Colégio de Registradores da Espanha, a realização de um curso de especialização em Direito Registral Imobiliário na Espanha, patrocinado pelo Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis daquele país, em convênio com a Fundação Carolina e com a Fundação Internacional e para a Ibero-América de Administração e Políticas Públicas (FIIAPP), a realizar-se em novembro na Universidade Pontificia Comillas (Madri, Espanha).

O Irib encarregou-se do envio de todas as fichas de inscrição de candidatos brasileiros ao Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha.

## Curso de Especialização para Registradores Ibero-americanos.

O Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha, consciente da importância do Registro da Propriedade como instrumento de desenvolvimento econômico, e movido pelo interesse de estreitar os vínculos entre a comunidade jurídica ibero-americana, vem mantendo, há alguns anos, relações de mútua colaboração com numerosos países ibero-americanos, instaurando um marco a partir deste curso de especialização.

O objetivo do projeto é fortalecer, consolidar e desenvolver os sistemas registraes existentes, fixando as pautas para evolução futura, tendo em conta a importância que o Registro Imobiliário representa para a segurança jurídica, o desenvolvimento do crédito hi-

potecário e o fomento de investimentos.

O curso de especialização a ser realizado em Madri, Espanha, terá duração de 1 mês (novembro de 2002).

Os participantes aprovados nas provas finais receberão o título de Diploma Universitário da Universidade Pontificia Comillas em Direito Registral.

## Desenvolvimento do programa: análise teórica e prática dos temas.

O curso será desenvolvido por meio de aulas, colóquios e conferências proferidas por registradores da propriedade e mercantis, professores universitários e profissionais de distintos âmbitos jurídicos e econômicos. São realizadas visitas e aulas práticas para analisar o funcionamento do sistema registral e suas possíveis reformulações.

O programa acadêmico inclui a análise teórica e prática dos seguintes temas: função do Registro Imobiliário na economia e no desenvolvimento; limitações atuais ao direito de propriedade derivadas do urbanismo, meio-ambiente etc. e sua projeção registral; exposição sistemática das últimas reformas legislativas e experiências práticas do sistema de segurança imobiliária na Espanha e em outros países ibero-americanos; hipoteca como instrumento do crédito territorial; hipoteca e sua execução em relação ao Registro Imobiliário; Registro Predial como instituição a serviço dos consumidores; registro e aplicação de novas tecnologias. ■

Ou você é sócio do IRIB...  
ou fica boiando.

Ser associado do IRIB tem suas vantagens.  
Estar bem informado é uma delas.

Boletim Eletrônico - Boletim do Irib em Revista -  
Revista do Direito Imobiliário - Site: [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) -  
Coleção Irib em Debate - Coleção Cadernos do Irib



INSTITUTO DE REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DO BRASIL



# IRIB organiza comitiva brasileira para participar do XIV Congresso Internacional de Direito Registral em Moscou/2003



O CINDER – Centro Internacional de Direito Registral, atualmente sediado em Madri, Espanha, vai realizar seu próximo encontro na cidade de Moscou, Federação Russa, de 1 a 7 de junho de 2003.

O Irib convida os registradores prediais brasileiros e demais estudiosos da matéria a preparar comunicações e contribuições para o Congresso.

O Instituto vai organizar a comitiva brasileira que estará presente em Moscou e espera que seus associados participem ativamente do importante evento.

## Contato

O Diretor de Relações Internacionais do Irib e Registrador João Pedro Lamana Paiva, pode ser contatado para mais informações sobre o congresso, vôos e hotéis disponíveis: [cartorio@lamanapaiva.com.br](mailto:cartorio@lamanapaiva.com.br)

A sede do Congresso será Moscou, Província de Moscou, Federação Russa, Centro de Comércio Internacional, Hotel Internacional.

O Irib é membro do Cinder e participa ativamente das atividades promovidas pela entidade em âmbito internacional.

## Temas para os trabalhos

1. *Problemas de cooperação entre órgãos fiscais,*

*cadastrais e outros da administração pública.* Tema proposto pela organização do evento. Tratar-se-á de analisar o regime

da relação e cooperação dos registros jurídicos de tutela e proteção da propriedade e outros direitos de bens imóveis com as Administrações Públicas interessadas na descrição dos imóveis, com o Cadastro ou em regime fiscal imobiliário – como ocorre com a administração fiscal. Trata-se de destacar uma adequada relação e cooperação entre todos esses estamentos e como isso pode favorecer o interesse público e o de titulares de direitos.

2. *A eficácia dos sistemas registrais como reforço dos direitos básicos do cidadão.* Tema proposto pela Secretaria Geral do CINDER. Trata-se de discutir e reafirmar a idéia de que a proteção pública do direito de propriedade e dos demais direitos reais ou relativos a bens imóveis, é elemento essencial da organização social e ponto de apoio do cidadão no exercício e defesa de todos os seus direitos fundamentais em uma sociedade democrática.

3. *Dicionário de termos de direito registral – continuação dos trabalhos.* Dar-se-á continuação aos trabalhos iniciados no transcurso do XII Congresso Internacional de Direito Registral, celebrado em Marrakesh, em novembro de 1998, cuja continuação teve lugar no Congresso de Punta de Este, Uruguai. ■

# IRIB e ANOREG-BR aprovam Cédula de Crédito Imobiliário

---

IRIB e ANOREG-BR criam selo de qualidade para ser impresso nas cartulas das Cédulas de Crédito Imobiliário, atestando a aprovação prévia do modelo-padrão pelas entidades. Veja, também, a nova minuta da cartula de uma CCI.

---

A Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, pelo Supervisor Jurídico Alexandre Assolini Mota, encaminhou ao IRIB minuta da cartula de uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, criada pela Medida Provisória 2.223/01, de 4 de setembro de 2001.

A entidade, aliada a importantes segmentos do mercado financeiro, pretende utilizar a Cédula de Crédito Imobiliário para circulação de créditos originados para cessão à própria Cibrasec.

Como esses papéis vão circular também pelos registros imobiliários brasileiros (art. 7º, parágrafos 5º e 6º da MP 2.223/2001), o Irib abriu uma audiência pública no Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP nº 470, de 22/4/2002, submetendo à apreciação dos Registradores Prediais a minuta da cédula que vai servir de instrumento para a securitização de créditos imobiliários.

A minuta foi também encaminhada à avaliação do Dr. Gilberto Valente

da Silva, que ofereceu sugestões (BE nº 470), sendo algumas delas incorporadas ao projeto. Na mesma edição foi ainda divulgado o ofício do Dr. Alexandre Assolini Mota a respeito do processo para definição de um padrão de cartula para as primeiras emissões de CCIs no Brasil, sugerindo a criação de um selo de qualidade que seria impresso nas cartulas informando que o modelo-padrão foi previamente aprovado pelo Instituto.

No Boletim Eletrônico nº 487, de 21/5/2002, anunciamos que, para finalizar as discussões, o grupo (Irib, Anoreg-BR, Cibrasec e Caixa Econômica Federal) se reuniria novamente para tratar de aspectos técnicos e jurídicos relacionados com a redação final da Cédula de Crédito Imobiliário, incluindo a ideia de se divulgar o selo do Irib e da Anoreg-BR nos instrumentos que irão aportar aos cartórios de Registro de Imóveis brasileiros.

## **Cédula de Crédito Imobiliário: Irib e Anoreg-BR aprovam modelo-padrão.**

A reunião para aprovação da Cédula de Crédito Imobiliário pelo Irib e Anoreg-BR foi realizada no dia 3 de junho, às 14:00 h, na sede do Irib. Participaram da Reunião:

Pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - Irib: o Presidente Sérgio Jacomino e o Diretor de Publicidade e Divulgação Flauzilino Araújo dos Santos.

Pela Companhia Brasileira de Securitização - Cibrasec: o Supervisor Jurídico Alexandre Assolini Mota. Pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - Abecip: o Consultor Jurídico Carlos Eduardo Duarte Fleury e João Walter Cotrim Machado. Pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - Arisp: o Presidente Francisco Raymundo. Pela Associação dos Notários e Registradores do Bra-



sil - Anoreg-BR: o Diretor Luís Gustavo Leão Ribeiro. Pela Caixa Econômica Federal: o consultor Elmar Gueiros, Simone de Moraes Freire e Eneida Xavier Junqueira Dantas.

### **Registros imobiliários averbarão a Cédula de Crédito Imobiliário.**

A Caixa Econômica Federal assinou com a Cibrasec (21 de junho) protocolo para a cessão de créditos imobiliários no valor de R\$ 58 milhões, que serão utilizados como lastro na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a serem adquiridos pelo FGTS.

Os CRI são títulos de crédito de livre negociação lastreados em contratos imobiliários. O Conselho Curador do FGTS autorizou, por meio das Resoluções 375/2001 e 390/2002, a aquisição de CRI até o limite de R\$ 100 milhões. Ao comprar esses certificados, o FGTS estará realizando sua primeira aplicação de recursos próprios nesse tipo de título de crédito, o que vai garantir maior rentabilidade aos recursos do Fundo e maior liquidez em relação aos contratos habitacionais exis-

tentes nos seus Ativos.

Os créditos imobiliários que servirão de lastro para a emissão desse CRI devem ser referentes a imóveis residenciais novos que não tenham sido objeto de ocupação anterior ou imóveis em produção ou na planta, cujos mutuários estejam em dia com o pagamento das prestações.

A Caixa originou as hipotecas e vai vendê-las à Cibrasec, obtendo recursos imediatos para aplicação em novos financiamentos habitacionais. Segundo o presidente da Instituição, Valdey Albuquerque, além de dinamizar o mercado secundário de ativos imobiliários, essa operação gera mais liquidez para a Caixa, que poderá financiar novos mutuários.

Esses contratos deixam de ser administrados pela Caixa e a gestão passa a ser realizada por empresas selecionadas pela Cibrasec. A própria Securitizadora informará aos mutuários sobre a mudança. "É importante ressaltar que os contratos permanecerão com as mesmas condições pactuadas o que na prática significa que os contratos dos mutuários não sofrerão

nenhuma alteração com esta operação", explica o presidente da Caixa. Ao se realizar uma securitização é necessário a transferência da titularidade da hipoteca para a Securitizadora, o que será feito por meio de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), título representativo do crédito imobiliário com registro no cartório de Registro de Imóveis.

### **Cartórios on line**

Para facilitar essas operações, a Caixa firmou convênio com a Associação de Notários e Registradores do Brasil (Anoreg-BR), que permitirá à Instituição conectar-se diretamente com os cartórios e realizar eletronicamente todo o processo, que anteriormente demandava tempo, gastos e deslocamentos até os cartórios.

Com a iniciativa, a Caixa espera incentivar outras instituições financeiras a negociarem seus créditos com securitizadoras, o que possibilitará consolidar o novo Sistema Financeiro Imobiliário – SFI e trazer mais recursos para o mercado da construção civil imobiliária.

# CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Emitida nos termos da Medida Provisória nº 2.223, de 04/09/2001 - NÚMERO:

SÉRIE:

## 1 CREDOR:

RAZÃO SOCIAL:

ENDEREÇO:

COMPLEMENTO:

CIDADE:

CNPJ:

REPRESENTANTE(S):

PROCURAÇÃO(ÕES):

DADOS DO CONTRATO/ESTATUTO SOCIAL:

DATA DA CONSTITUIÇÃO:

DATA ÚLTIMA ALTERAÇÃO:

BAIRRO:

UF:

CEP:

REGISTRO:

REGISTRO:

## 2 DEVEDOR(ES):

NOME :

CPF/CNPJ:

NACIONALIDADE:

ESTADO CIVIL:

PROFISSÃO:

NOME :

CPF/CNPJ :

NACIONALIDADE:

ESTADO CIVIL:

PROFISSÃO:

ENDEREÇO:

COMPLEMENTO:

CIDADE:

BAIRRO:

UF:

CEP:

## 3 CUSTODIANTE:

RAZÃO SOCIAL:

ENDEREÇO:

COMPLEMENTO:

CIDADE:

CNPJ:

BAIRRO:

UF:

CEP:

## 4 IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) VINCULADO(S) AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:

ENDEREÇO:

COMPLEMENTO:

BAIRRO:

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: (se for informada na matrícula)

MATRÍCULA(S) N<sup>o(s)</sup>:

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

MUNICÍPIO:

## 5 MODALIDADE DE GARANTIA REAL:

NÚMERO DO REGISTRO DA GARANTIA:

## 6 VALOR DO CRÉDITO: R\$

Data-Base :

## 7 CONDIÇÃO DE EMISSÃO: INTEGRAL



# CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

## 8 CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA:

PRAZO INICIAL:  
PRAZO REMANESCENTE:  
DATA DE VENCIMENTO:  
VALOR DA PARCELA (AMORTIZAÇÃO E JUROS): R\$  
VALOR DO SEGURO – MORTE/INVALIDEZ PERMANENTE: R\$  
VALOR DO SEGURO – DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL: R\$  
TAXA DE GESTÃO/ADMINISTRAÇÃO: R\$  
VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO: R\$  
TAXA DE JUROS (%) NOMINAL: EFETIVA:  
FORMA DE REAJUSTE:  
JUROS MORATÓRIOS:  
JUROS REMUNERATÓRIOS:  
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:  
LOCAL DE PAGAMENTO: Rede Bancária Autorizada

## 9 DECLARAÇÃO DO CREDOR:

Declaro que estou ciente de que a existência de prenotação e/ou registro de qualquer ônus real, exceto o de garantia mencionada no Campo 5 desta CCI, penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial sobre os direitos imobiliários aqui identificados, prejudicará a averbação da emissão desta CCI, nos termos da Legislação em vigor.

LOCAL DE EMISSÃO:

\_\_\_\_\_, DATA (DESTA CCI E DA CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO):

\_\_\_\_\_  
CREDOR\*

(\* Dispensado o reconhecimento de firmas nos termos do Artigo 38 da Lei 9.514/97)

## 10 AUTENTICAÇÃO DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

Certifico que esta Cédula de Crédito Imobiliário, prenotada sob o nº \_\_\_\_\_ em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, foi averbada, nesta data, sob o nº \_\_\_\_\_ na Matrícula nº \_\_\_\_\_ deste Serviço de Registro de Imóveis. Emolumentos: R\$ \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Oficial

## 11 ENDOSSO:

ENDOSSATÁRIO:  
ENDEREÇO COMERCIAL:  
COMPLEMENTO:  
CIDADE:

BAIRRO:  
UF:

CEP:

CNPJ:

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
CREDOR/ENDOSSANTE\*

(\* Dispensado o reconhecimento de firmas nos termos do Artigo 38 da Lei 9.514/97)

## 12 BAIXA DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Sr. Oficial do Registro de Imóveis,  
Na qualidade de credor desta CCI, vimos autorizar V.Sa. a proceder a baixa da emissão desta cédula averbada na matrícula do(s) imóvel(is) aqui caracterizado(s), registrado(s) nesse Cartório.

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ASSINATURA DO ÚLTIMO ENDOSSATÁRIO\*

(\* Obrigatório o reconhecimento de firmas nos termos do inciso II do Artigo 250 da Lei 6.015/73)

## 13 QUITAÇÃO DA DÍVIDA

Sr. Oficial do Registro de Imóveis,  
Na qualidade de credor desta CCI, vimos autorizar V. Sa. a proceder a cancelamento da que grava o(s) imóvel(is) aqui caracterizados, em virtude da quitação das obrigações do(s) devedor(es).

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ASSINATURA DO ÚLTIMO ENDOSSATÁRIO\*

(\* Obrigatório o reconhecimento de firmas nos termos do inciso II do Artigo 250 da Lei 6.015/73)

# CNPJ. Pessoa jurídica domiciliada no exterior. Aquisição de imóvel.

IN SRF nº 167, de 14/06/2002: Altera IN da SRF e aprova instruções para a prática de atos relacionados ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) por pessoa jurídica domiciliada no exterior.

O Secretário da Receita Federal, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto nos arts. 135 e 199 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, na Lei nº 5.614, de 5 de outubro de 1970, no art. 2º da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, no inciso II do art. 37 da Lei nº 9.250, de 26 de dezembro de 1995, no Convênio ICMS nº 8, de 22 de março de 1996, nos arts. 80 a 82 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, nos arts. 78 e 79 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, no art. 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, resolve:

Art. 1º Acrescentar ao art. 14 da Instrução Normativa SRF nº 2, de 2 de janeiro de 2001, o § 4º com a seguinte redação:

“Art. 14

§ 4º Fica obrigada à inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) a pessoa jurídica domiciliada no exterior que adquirir imóvel, aeronave, embarcação e demais bens localizados no País, sujeitos a registro de propriedade em órgão público.”

Art. 2º Acrescentar ao art. 42 da Instrução Normativa SRF nº 2, de 2001,

os §§ 5º e 6º renumerando-se os parágrafos subseqüentes conforme abaixo:

Art. 42

§ 5º No caso de órgãos públicos, a pessoa física responsável perante o CNPJ será o ordenador de despesas de unidade gestora de orçamento, podendo nomear seu preposto mediante edição de portaria.

§ 6º No caso das pessoas jurídicas domiciliadas no exterior a pessoa física responsável perante o CNPJ será o procurador da pessoa jurídica, que deverá:

I - residir no Brasil;

II - apresentar inscrição regular no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

III - revestir-se da condição de administrador dos bens referidos no *caput*.

§ 7º A alteração da pessoa do preposto dar-se-á:

I - por exclusão ou substituição, por iniciativa da pessoa física responsável perante o CNPJ;

II - por renúncia do próprio preposto.

§ 8º A indicação, a exclusão, a substituição e a renúncia do preposto dar-

se-á por meio da FCPJ.

§ 9º Na hipótese do inciso II do § 7º deste artigo o fato será comunicado à pessoa jurídica.”

Art. 3º Os pedidos de inscrição, suspensão e de baixa da pessoa jurídica domiciliada no exterior, bem assim de alteração de dados cadastrais e do quadro societário, no CNPJ serão formalizados mediante a apresentação da Ficha Cadastral da Pessoa Jurídica (FCPJ) e do Quadro de Sócios e Administradores (QSA), quando for o caso, por meio da Internet, no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br>.

§ 1º Considera-se data do evento, no pedido de:

I - inscrição, a data de formalização;

II - suspensão e de baixa, a data do evento que condicionou a solicitação.

§ 2º Quando da prática de atos relacionados ao CNPJ, as verificações de pendências a serem realizadas alcançarão, exclusivamente, a pessoa física responsável.

Art. 4º O pedido de inscrição no CNPJ da pessoa jurídica domiciliada no exterior será complementado mediante encaminhamento à unidade da Secretaria da Receita Federal (SRF) com

jurisdição sobre o domicílio fiscal da pessoa física responsável, às custas do remetente e por meio do CNPJ - Expresso, da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, dos seguintes documentos:

I - Documento Básico de Entrada do CNPJ (DBE);

II - cópia do ato de constituição da pessoa jurídica ou instrumento equivalente;

III - cópia do ato deliberativo da nomeação do procurador no Brasil;

IV - procuração que atribua plenos poderes ao procurador para, em nome da pessoa jurídica domiciliada no exterior, tratar e resolver definitivamente quaisquer questões perante a Secretaria da Receita Federal, capacitando-o a ser demandado e a receber citação, bem assim revestindo-o da condição de administrador dos bens citados no art. 14, § 4º, da Instrução Normativa SRF nº 2, de 2001.

§ 1º A documentação referida nos incisos II a IV será acompanhada de tradução juramentada contendo visto do consulado brasileiro do domicílio da pessoa jurídica.

§ 2º O endereço da pessoa jurídica estrangeira deverá ser informado no CNPJ e, quando for o caso, transliterado.

Art. 5º A pessoa jurídica domiciliada no exterior está obrigada, por intermédio da pessoa física responsável perante o CNPJ, a comunicar alterações referentes a dados cadastrais e ao QSA, no prazo máximo de trinta dias, contado da data da correspondente alteração, para fins de atualização do CNPJ.

Art. 6º A situação cadastral da pessoa jurídica domiciliada no exterior será:

I - Ativa;

II - Suspensa;

III - Cancelada.

§ 1º A inscrição será enquadrada na situação de:

I - Ativa, quando a pessoa jurídica não apresente a situação de Suspensa ou Cancelada;

II - Suspensa, quando a pessoa jurídica requerer ou estiver em processo de baixa, iniciada e não deferida;

III - Cancelada, quando houver sido deferida sua solicitação de baixa.

§ 2º A pessoa jurídica que, temporariamente, deixar de ser alcançada pela exigência de que trata o art. 14, § 4º, da Instrução Normativa SRF nº 2, de 2001, poderá solicitar suspensão do CNPJ.

§ 3º É vedada a prática de qualquer ato perante o CNPJ por pessoa jurídica cuja inscrição esteja enquadrada na condição de suspensão.

§ 4º A inscrição da pessoa jurídica continuará suspensa quando a baixa for indeferida.

§ 5º A inscrição suspensa poderá ser reativada, a pedido do responsável perante o CNPJ.

§ 6º Será disponibilizada na Internet, no endereço , a situação cadastral da pessoa jurídica domiciliada no exterior, que será acrescida da expressão "empresa domiciliada no exterior".

Art. 7º O pedido de baixa de inscrição no CNPJ, por extinção da pessoa jurídica domiciliada no exterior e conseqüente liquidação de seu patrimônio, será complementado, mediante apresentação, à unidade da SRF com jurisdição sobre o domicílio fiscal da pessoa física responsável, da seguinte documentação:

I - documento comprobatório da extinção da pessoa jurídica e, quando for o caso, acompanhada de tradução

juramentada, ambos contendo visto do consulado brasileiro do domicílio da pessoa jurídica;

II - declaração de que a pessoa jurídica não mais possui os bens citados no art. 14, § 4º, da Instrução Normativa SRF nº 2, de 2001;

III - documento de transferência de propriedade dos bens, quando for o caso;

IV - cartão CNPJ original ou declaração de não recebimento do cartão ou de seu extravio.

Art. 8º A competência para deferir pedidos de inscrição, suspensão e baixa, bem assim para alterar dados cadastrais e do QSA da pessoa jurídica domiciliada no exterior, é do titular da unidade da SRF com jurisdição sobre o domicílio fiscal da pessoa física responsável perante o CNPJ.

Art. 9º A pessoa jurídica domiciliada no exterior que, na data da publicação desta Instrução Normativa, possuir bens referidos no art. 14, § 4º, da Instrução Normativa SRF nº 2, de 2001, deverá se inscrever no CNPJ até 29 de novembro de 2002.

Art. 10. A exigência de apresentação da Declaração de Informações da Pessoa Jurídica (DIPJ) não alcança as pessoas jurídicas domiciliadas no exterior obrigadas à inscrição no CNPJ nos termos desta Instrução Normativa.

Art. 11. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de agosto de 2002.

**Everardo Maciel**

(Instruções Normativas da Receita Federal: <http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/default1.htm>) ■

# Certificação Digital Anoreg-BR: análise do convênio com o Serpro.

Com o objetivo de contribuir para o esclarecimento de seus associados e leitores a respeito da introdução da certificação digital nos serviços notariais e registrares brasileiros, o Irib publica aqui o Relatório Técnico elaborado pelo consultor e membro do Conselho Editorial do *Boletim do Irib em Revista*, Prof. Pedro Dourado Rezende. A convite do Instituto, o professor participou do *Seminário*

*Certificação Digital Anoreg*, realizado no auditório do Serpro, no Rio de Janeiro, no dia 5 de junho.

O tema desperta controvérsias e o Irib, cumprindo seu papel institucional, incentiva o debate com juristas e especialistas em informática sobre os aspectos mais críticos da certificação digital, como segurança e fiabilidade do sistema.

## Seminário Certificação Digital ANOREG



### 1- Apresentação

#### 1.1. Objeto deste Relatório

Em atendimento à solicitação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB, formalizada através de seu Presidente, Dr. Sérgio Jacomino, passo a relatar, neste documento que subscrevo, avaliação técnica sobre o conteúdo do seminário Certificação Digital ANOREG do qual participei como ouvinte convidado, realizado no dia 5 de junho de 2002 nas dependências do Serpro, na cidade do Rio de Janeiro, com a participação de Notários, Registradores, Substitutos e Convidados.

#### 1.1. Objetivos deste Relatório

Este relatório destina-se a indicar, a seu solicitante, potenciais problemas nas atividades profissionais dos seus representantes decorrentes do engajamento dos mesmos nas atividades previstas no contrato que dá contexto a esse seminário, com o objetivo de subsidiar sua análise de risco e, conseqüentemente, tomada de decisões, frente à possibilidade de uso dos serviços contemplados no tal contrato. Face à interdependência entre os riscos de origem técnica e os de natureza jurídica examinados ao longo desta análise, reiteramos os objetivos deste relatório à luz do que possa

ser obstado à sua utilidade, por força do disposto nos arts. 1º, 3º e 4º, da Lei 8.906/94, sobre a incapacidade do subscritor para emitir pareceres e considerações de natureza jurídica.

### 2- Sobre o Seminário

#### 2.1- Contexto do Seminário

O referido seminário está relacionado à execução do contrato firmado em 12 de novembro de 2001, tendo como contratante a Anoreg-BR, Associação de Notários e Registradores do Brasil, e como contratada o Serpro, Serviço Federal de Processamento de Dados, assinado pelo Diretor-Presidente em exercício do Serpro, Gilson Oliveira Lariú, o Superintendente gestor do serviço contratado, Roberto Médiçi Kacinskis, e a Presidente em exercício da contratante, Léa Emilia Braune Portugal. Esse contrato foi objeto de análise técnica em relatório anterior, por mim lavrado e assinado em 13 de janeiro de 2002, doravante denominado relatório IRIB 1 (*in Boletim do Irib em Revista - B. Irib 296/12 - NE*).

#### 2.2- Objetivo do Seminário

Uma descrição do objetivo deste seminário pode ser encontrada no material distribuído aos seus participantes,

numa brochura de folha dupla com logotipo da Anoreg denominado "Certificação Digital Anoreg". Na última das seis seções constantes de suas duas páginas internas, este seminário é citado como o primeiro de uma série de cursos realizados pela Anoreg, com colaboração do Serpro, "com distribuição de material explicativo para melhor entendimento do assunto". Esta brochura introduz a "Certificação Digital Anoreg" afirmando que "a entidade nacional pretende manter a mesma segurança dos documentos enviados pela rede (Internet), nas transações realizadas pelos notários e registradores, com reconhecimento e fé pública habitual" (sic).

A primeira seção da referida brochura explicativa, "Segurança para todos", cita as vantagens da adesão à ICP-Brasil (isto é, a serviços de certificação digital de chaves públicas credenciados pela ICP-Brasil). A segunda, "O que é o processo de certificação", explica a função dos certificados digitais a serem produzidos pela execução do referido contrato. A terceira, "Por que o Serpro", procura justificar o referido contrato. As seguintes são "Como será feita a emissão dos primeiros certificados no projeto piloto", descrevendo a primeira etapa da implementação deste contrato, "Quais atos poderão ser realizados com assinatura digital pelos notários e registradores" (qualquer documento), e "Cursos e treinamentos", referida acima, que estabelece a data de 28 de junho para a lavra dos primeiros certificados digitais de chave pública, sob o regime do referido contrato.

Além desta brochura, o material distribuído incluía uma folha com o programa oficial do Seminário, listando uma palestra de abertura de meia hora de duração e cinco palestras de uma hora cada, e cópias miniaturizadas em papel das transparências apresentadas nas duas primeiras palestras.

## **2.3- Imprecisões no material didático do Seminário**

Antes de comentar as palestras apresentadas no seminário e minhas conclusões, passo a discorrer sobre alguns problemas conceituais encontrados no material didático fornecido "para melhor entendimento do assunto".

### **2.3.1- Fé pública**

A primeira afirmação polêmica encontra-se na apresentação da brochura, referente à "fé pública habitual" dos notários e registradores [2.2]. Não consta da lei vigente que hoje regula a assinatura digital no Brasil, a medida provisó-

ria 2200-2, nada sobre a presunção de verdade quanto à identificação de signatários de documentos em forma eletrônica, presunção necessária à fé pública do notário ou registrador em documentos por ele assinados. O que mais se aproxima desta presunção na citada norma é o parágrafo primeiro de seu artigo 10, que diz:

"As declarações constantes dos documentos em forma eletrônica produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil presumem-se verdadeiros em relação aos signatários, na forma do art. 131 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 - Código Civil".

Para se interpretar esta linguagem como infusora de "fé pública habitual" em documentos digitalmente assinados – nos quais o nome de um notário ou registrador conste como signatário –, tal interpretação teria que presumir a questão da identificação do signatário como já resolvida. Mas esta é a questão à qual a assinatura digital propõe dar suporte, através de estruturas jurídicas e computacionais adequadas. Estas adequações incluem os procedimentos envolvidos na certificação digital da chave que faz a verificação da assinatura, mas não se esgotam nestes.

Como a assinatura digital se propõe a dar suporte à identificação do signatário, não faz sentido o uso da assinatura supor que tal identificação esteja consumada pela adequação à norma jurídica reguladora de apenas uma das condições necessárias para a eficácia desta identificação. Em [R.1,2] descrevo como esta presunção de identificação, mesmo através do uso de certificados digitais de chaves públicas assinados por certificadoras credenciadas pela ICP-Brasil, está sujeita a falsificações de relativa facilidade técnica em ambientes de manipulação de documentos eletrônicos hoje em uso disseminado.

O controle das condições operacionais desses ambientes também é adequação necessária para que a titulação de um certificado de chave pública possa identificar o signatário de um documento através de uma assinatura digital. E como este controle não está ao alcance da referida medida provisória, a identificação do signatário continua, a meu ver, sujeita aos critérios de eficácia probatória da jurisprudência tradicional do direito civil, não tendo o certificado credenciado nenhum peso técnico definitivo em relação a esta questão.

### **2.3.2- Função do Certificado Digital**

A seção "Segurança para todos" da brochura em questão extrapola ao descrever a função do certificado digital de

chave pública, produto do referido contrato. Ela diz que “O contrato entre Serpro e Anoreg, neste primeiro momento, cria condições para a emissão dos certificados digitais dando forma eletrônica criptografada aos documentos, por combinação de números, letras e símbolos, garantindo a fonte e integridade deles e a navegação sigilosa nos meios eletrônicos”.

Este parágrafo pode dar a impressão de que o certificado digital fornecido pela contratada é que habilita o uso da criptografia em documentos eletrônicos para a contratante, o que não é verdade. Um certificado digital serve apenas para transportar uma chave pública titulada, chave esta necessária para que tal criptografia possa ser usada em uma das pontas de uma comunicação eletrônica. O certificado digital é um documento digitalmente assinado que permite ao interlocutor verificar a integridade no transporte de uma chave titulada, usando para esta verificação a mesma criptografia a que se destina a chave transportada. O certificado é apenas um tipo especial de documento eletrônico digitalmente assinado, e não o *software* que executa os algoritmos de criptografia necessários para a lavra e verificação de assinaturas digitais.

Os algoritmos de assinatura digital hoje conhecidos são de domínio público, estando disponíveis também em implementações em *software* livre. Estas implementações livres permitem a lavra e a verificação de assinaturas digitais em qualquer documento, com ou sem o uso de certificados digitais assinados por terceiros, sem a necessidade de se aderir a nenhum contrato, e apresentam a vantagem da auditabilidade do *software*. Apesar da brochura afirmar que seus procedimentos são fiscalizados pela ITI, esta fiscalização não inclui auditoria de *software*, e o seu resultado não tem caráter público.

Além disso, para que o uso da assinatura digital se torne uma prática socialmente vantajosa, há algo mais importante do que o tipo de certificado digital que estes *softwares* sabem reconhecer: este algo é a capacidade de interoperar com outros *softwares*, de forma cooperativa e transparente ao autor destes outros *softwares*. E neste quesito, nenhum modelo de negócio em torno do *software* poder ser mais vantajoso para seus usuários do que aquele que preserva a liberdade evolutiva da sua arquitetura, ao interesse desses mesmos usuários. Ou seja, o *software* sob licença GPL [R.3].

Outra falsa impressão que esta seção poderia deixar seria a de que o uso de tais mecanismos de criptografia garantem o sigilo, a fonte (i.e., identificação de origem), e

a integridade de documentos eletrônicos. Garantem apenas na medida em que se possa controlar o ambiente computacional normalmente promíscuo em que operam, contra a ação de programas ou procedimentos embusteiros anteriores ou concomitantes à sua ação. Para este controle a auditabilidade do *software*, algo que as licenças de *softwares* proprietários normalmente bloqueiam, é de fundamental importância.

### 2.3.3- Vantagem do contrato com o Serpro

A seção “Por que o Serpro” da brochura em questão apresenta como vantagem do contrato um fato que, sob métrica distinta, pode ser tido como desvantagem para a contratante. Este fato seria o “de que o órgão fala a mesma língua digital do governo e, assim, os documentos digitais gerados pelos serviços notariais e de registro gozarão da mesma capacidade de aceitação que os documentos gerados pela administração pública”.

Ora, esta “capacidade de aceitação” discriminatória só pode ser alcançada através do uso de formatos proprietários em *softwares*, licenciados à contratante pelos mesmos fornecedores de *software* à administração pública. Como o objeto do contrato são os certificados, e estes são arquivos inertes (não executáveis) e não *softwares* (executáveis), esta “vantagem” só poderia ser alcançada se o licenciamento de *softwares* proprietários que usam certificados com lógica opaca (que falam a mesma língua digital do governo) fosse adicionada ao exercício do contrato, a reboque do uso dos certificados de que é objeto, a pretexto da compatibilidade com estes.

Doutra feita, os certificados digitais conformes às normas da ICP-Brasil precisam ter seus formatos divulgados, e o uso destes formatos em *softwares* precisa ser livre de restrições contratuais, para que a tal infra-estrutura de chave pública possa atingir seu objetivo, qual seja, o de permitir o uso de assinatura digital em substituição à assinatura de punho em documentos públicos. O tipo de venda casada (certificado e *software*), que constituiria a referida “vantagem”, poderia induzir a contratante a uma situação de dependência técnica e descontroles orçamentários crescentes, situação descrita e analisada na literatura econômica como *vendor lock-in*. Parece-me que esta situação poderia ser facilmente enquadrada como prática comercial abusiva na jurisprudência comercial brasileira, especialmente sob a vigência do atual Código de Defesa do Consumidor.

A possibilidade de a contratante se tornar vítima de um

caso de *vendor lock-in*, através da execução do contrato em tela, acrescido de aditivos, é corroborada por linguagem que adiante descreve as possíveis aplicações do produto do mesmo, nesta mesma brochura. Vale lembrar que o objetivo do referido contrato, descrito em sua cláusula 1ª, seria o da constituição de uma autoridade certificadora e de registros Anoreg:

É objetivo deste contrato “a prestação, pelo contratado à contratante, de serviços de constituição e operacionalização de infra-estrutura de Chaves Públicas, concernente ao aparato físico e lógico necessários à gestão de uma Autoridade Certificadora, Autoridade de Registros (AR) e a emissão de certificados em duas categorias”, objetivo este cuja inconsistência nos termos contratados já foi analisada no relatório IRIB 1 [R.4], (B. Irib 296/12 - NE), e que voltaremos a visitar na conclusão deste relatório. Se a padronização dos *softwares* a que se refere a brochura se der pela via de aditivos contratuais para licenciamento de *software* proprietário, a pretexto da contratante poder usufruir da almejada funcionalidade pretendida para o objeto do contrato (os certificados), estaríamos diante de uma possível descaracterização do objetivo do contrato.

### **2.3.4- Vantagens da padronização promovida pela Anoreg**

A seção “Quais atos poderão ser realizados com assinatura digital pelos notários e registradores” da brochura em questão apresenta, como idéia para operacionalização do contrato, a padronização dos documentos notariais e registrais eletrônicos, para que a interoperabilidade dos mecanismos de lavra e verificação de assinatura digital possam ter efeito também entre suas aplicações, em distintas serventias. Entretanto, o penúltimo parágrafo desta seção diz:

“Com a padronização dos *softwares* que a Anoreg está promovendo será possível realizar atos específicos de cada especialidade com seus clientes...” e segue descrevendo as vantagens da interoperabilidade entre softwares que manipulam documentos digitais, nas cadeias de serviço em que se inserem os notários e registradores.

Ora, a padronização de documentos eletrônicos não significa necessariamente a padronização de *softwares*. A padronização de documentos eletrônicos pode ser alcançada através da padronização de formatos digitais de domínio público, que darão forma a estes documentos. A padronização de documentos digitais só requer a padronização de *softwares* caso a padronização dos formatos de tais docu-

mentos seja de natureza proprietária, e não pública. Neste caso a padronização significa também dependência ao licenciador do *software*, o chamado *vendor lock-in*, o que seria contrário à natureza dos documentos que se quer padronizar, de natureza pública, conforme comentado em [2.3.3]. Este tipo de prática abusiva teve peso inclusive na condenação, em última instância, da maior empresa do mundo por práticas monopolistas predatórias, em seu país sede.

## **3- Palestras do Seminário**

### **3.1- Palestra “Segurança da Informação e Legislação ICP-Brasil”**

Ao ganhar acesso ao evento, às 9h20m, estava em curso esta palestra, proferida por Wagner Araújo, gerente de Serviços do Serpro, agendada no programa oficial para o segundo horário, o das 10:00 h. As palestras foram gravadas em vídeo, segundo o operador do equipamento a pedido e para a direção do Serpro.

Acompanhando-se o material distribuído, vê-se que esta palestra começa com uma descrição de conceitos gerais sobre segurança na informática, inclusive mencionando a norma internacional ISO 17799. Nesta apresentação o palestrante se refere à auditoria nas instalações e procedimentos da certificadora do Serpro como a auditoria “que nós fizemos”, posteriormente referida como auditoria feita pelo ITI - Instituto Nacional da Tecnologia da Informação. O resultado desta auditoria não tem caráter público, como reza a Resolução 2 do Comitê Gestor da ICP-Brasil, podendo portanto ser obstado seu escrutínio por uma eventual assessoria técnica da contratante, não oferecendo o referido contrato garantias suficientes contra esta possibilidade, conforme comentado no relatório IRIB 1 [R.4], (B. Irib 296/12 - NE), inviabilizando esse tipo de auditoria como instrumento de fiscalização da contratante. Também o contrato do Serpro com o ITI para custódia e operação da certificadora-raiz da ICP-Brasil não é de conhecimento público. Outras imprecisões e confusões propagadas à platéia pelo palestrante são descritas abaixo.

#### **3.1.1- “O signatário vai assinar o documento através do conjunto de chaves” (pública e privada)**

O signatário assina o documento através de sua chave privada, e não do conjunto de chaves. A chave pública deste conjunto, devidamente titulada, é usada pelo destinatário do documento para verificar esta assinatura.

### 3.1.2- “O que garante a validade do certificado é a guarda da chave privada do Serpro”

Quem garante a validade do certificado é o titular, que se compromete a guardar sigilo da chave privada cujo par é transportado no seu certificado, e a autoridade de registro, que se responsabiliza pela identificação civil deste titular através deste certificado. Ambos podem requerer revogação deste certificado, por suspeita de falha no exercício de suas respectivas responsabilidades.

O que o Serpro pode garantir com a guarda de sua chave privada é apenas a integridade dos dados constantes no certificado, durante o tempo transcorrido entre a lavra de sua assinatura neste certificado e o uso deste certificado por terceiros, para fins de verificação da assinatura do titular em um documento eletrônico qualquer. Outrossim, esta guarda só constitui garantia mediante convicção de lisura na implementação do *software* que gerou o par de chaves, e que, até onde se sabe, não é externamente auditável. Caso haja determinado tipo de embuste neste *software*, quem conhecer o embuste poderá obter a chave privada a partir da chave pública para fins fraudulentos, razão para se evitar, neste tipo de contrato, a insuficiência fiscalizatória decorrente da inauditabilidade externa deste *software*.

### 3.1.3- “O Comitê Gestor da ICP-Brasil está cogitando que uma cópia da chave privada usada para sigilo seja guardada em custódia pela certificadora”

A primeira versão da MP2200, de 28/06/01, exigia esta custódia, o que motivou a Ordem dos Advogados do Brasil a movimentar-se para impetrar uma ação direta de inconstitucionalidade contra esta medida, e possivelmente a Presidência da República a retirar este dispositivo das versões seguintes, inclusive da versão atualmente vigente da MP 2200-2. É estranho que esta forma de desequilíbrio jurídico venha novamente a ser aventada.

### 3.1.4- “O Microsoft Internet Explorer consulta automaticamente a Lista de Revogação de Certificados [da certificadora que assinou o certificado] quando o certificado é usado para verificar uma assinatura”

Desconheço qual versão deste *software* funciona desta maneira. Mesmo porque, num certificado X-509 v. 3, o padrão de certificado adotado pela ICP-Brasil, o campo contendo o endereço web da lista onde seria encontrada sua

revogação é um campo de preenchimento facultativo. Vale aqui lembrar um detalhe que agravou sobremaneira as consequências de uma fraude sofrida pela empresa produtora deste *software* e sua certificadora, em janeiro de 2001, quando a certificadora assinou um certificado falso no nome da empresa (quem tinha a chave privada não era funcionário da empresa, mas fez-se passar por tal): este certificado foi assinado pela certificadora com o campo para o endereço da sua lista de revogação vazio, impedindo a automação da detecção deste certificado falso durante atualizações de *softwares* em ambientes Windows, em todo o mundo.

## 3.2 - Palestra “Certificação Digital”

Esta palestra foi proferida pelo Dr. José Henrique Portugal, diretor do Serpro, e por Clarissa Pinto da Luz, Gerente do Centro de Certificação Digital do Serpro /RJ, listada no programa oficial como única palestrante. Se houve ou não a palestra inicial programada para ser proferida às 9h30m pelo Diretor do Serpro, ela teria sido antecipada ou consolidada com esta palestra. A tônica da parte da palestra proferida pelo diretor foi uma confusão aleatória entre o uso dos termos certificado digital, assinatura digital, chave pública e chave privada, num discurso próprio para vendedores, entremeado por uma série de insinuações e acusações à Ordem dos Advogados do Brasil. Estas insinuações e acusações, não contestadas pela platéia nesta palestra, foram no sentido de que a iniciativa da OAB-SP, de instalar sua própria certificadora digital sem o credenciamento da ICP-Brasil, estaria ferindo o princípio da economicidade a ser observado na administração pública, e de que tal iniciativa também privava seus usuários da segurança que a certificação credenciada do Serpro estaria oferecendo aos seus clientes.

Em decorrência dos custos operacionais do credenciamento da certificadora do Serpro, junto à ICP-Brasil, só seria possível entender a transgressão do princípio de economicidade na iniciativa da OAB caso o custo considerado seja o de retorno do prévio investimento da contratada para posicionar-se no mercado para a oferta do serviço contratado, e não o custo para a contratante decorrente do exercício do contrato, o que aparenta ser uma aplicação invertida do referido princípio. Doutra parte, nenhuma menção foi feita, durante todo o seminário, à segurança oferecida pela certificação da OAB através da auditabilidade completa dos *softwares* envolvidos, algo que a contratada não oferece em seu contrato, conforme comentado no relatório IRIB 1 [R.4], (B. Irib 296/12 - NE), e cuja importância para a segurança jurídica da contratante é mencionada em [3.1.2]

Dentre as imprecisões mais comprometedoras para um melhor entendimento do assunto, apresentadas nesta palestra, listamos:

### **3.2.1- Certificado Digital para chave pública e chave privada (transparência 19)**

O parágrafo único do artigo 6º da MP 2200-2 reza:

“O par de chaves criptográficas será gerado sempre pelo próprio titular e sua chave privada de assinatura será de seu exclusivo controle, uso e conhecimento”.

Como pode a certificadora Serpro certificar a chave privada de terceiros, se somente o titular responde legalmente pela geração, guarda e correta operação da mesma? Tal insinuação é perigosa, pois pode ser confundida com propaganda enganosa.

### **3.2.2- Emissão de certificado incluindo a geração de chaves (transparência 21)**

Como o parágrafo único do artigo 6º da MP 2200-2 atribui inteira responsabilidade pela geração das chaves ao titular, a sua inclusão no processo de certificação da chave pública deveria ser uma das opções disponíveis ao titular, e não a única, como aqui se pode deduzir, o que poderia ser interpretado como detalhamento abusivo dos objetivos do contrato em tela.

### **3.2.3- Autoridades certificadoras virtuais (transparência 23)**

Talvez numa tentativa de solucionar as ambigüidades referentes à divisão de responsabilidades legais pela certificação entre contratante e contratada no contrato em tela, levantadas no relatório IRIB 1 [R.4], (B. Irib 296/12 - NE), aparece nesta transparência um novo conceito, que não encontra definição nas normas legais em vigor. São as “certificadoras virtuais”, das quais a certificadora Anoreg seria a primeira, seguida posteriormente por certificadoras virtuais do Legislativo e do Judiciário, custodiadas ao Serpro com insuficiências e inadequações referentes à fiscalização por auditoria externa desta custódia. O que seria a responsabilização virtual decorrente? Esta questão não foi abordada nesta palestra.

### **3.3- Palestra “Prova Eletrônica e Responsabilidade”**

Depois do intervalo para almoço, foram iniciadas as atividades da segunda metade do seminário, com a apresenta-

ção desta palestra pelo advogado Renato Opice Blum. Também nesta palestra, algumas afirmações imprecisas e ambíguas, abaixo comentadas, prejudicaram a natureza didática com que foi apresentado o seminário, principalmente a reiterada confusão entre certificado e assinatura. Um certificado é um documento contendo uma assinatura do certificador e uma chave para verificação de assinaturas do titular. Não é o mesmo que a assinatura do titular, porquanto é o instrumento que permite sua verificação, guardadas as devidas cautelas para a identificação positiva deste titular.

### **3.3.1- “O que se perde sem o credenciamento é credibilidade e auditoria”**

A credibilidade é subjetiva. Quanto à auditoria, a que se perde sem o credenciamento é de natureza interna, sem nenhum valor fiscalizatório para a contratante ou para outros usuários do serviço. A resolução 2 do comitê gestor determina que os relatórios destas auditorias não têm caráter público, sendo de acesso restrito ao auditor (o próprio comitê gestor) e o auditado.

Além disso, nos quesitos que se tornaram públicos referentes a esta auditoria interna, não está incluída a verificação de lisura e integridade dos *softwares* envolvidos. A busca desses quesitos num serviço de certificação particular é a verdadeira busca de credibilidade, e não apenas de um rótulo que monopoliza a capacidade de fraudes indetectáveis aos operadores da certificação credenciada e aos produtores dos *softwares* envolvidos. O tipo de auditoria previsto pelo credenciamento junto à ICP-Brasil é um simulacro de fiscalização, assemelhando-se à auditoria dos apetrechos que um mágico oferece ao seu público, nos seus números de ilusionismo.

### **3.3.2- “A assinatura digital é o resultado da aplicação da certificação digital”**

A assinatura digital é o resultado da aplicação da chave privada sobre o resumo criptográfico de um documento, e não da certificação digital. Seria correto dizer que o resultado da aplicação da certificação digital é a titulação de uma chave pública autenticada por assinatura, e que a verificação da assinatura digital é o resultado da aplicação da chave pública titulada em um documento assinado.

### **3.3.3- “Internet Explorer faz consulta *on line* ao certificado”**

Seria correto dizer que este *software* faz consulta *on-line* ao certificado para verificar sua integridade, para não con-

fundir com a consulta à lista de revogação de certificados emitidos pelo certificador deste, para verificar sua validade. Esta confusão já havia sido introduzida na primeira palestra, como comentado em 3.1.4, e poderia estar sendo aqui realimentada, ao risco de parecer que as apresentações do seminário estão deliberadamente ocultando os riscos que correm os usuários dos certificados digitais. É claro que estes riscos são negligenciáveis para compras de varejo na Internet, mas não para a lavra de documentos notariais e registros públicos.

### 3.4- Palestra “Certificados formato padrão hardwares softwares”

Esta foi a penúltima palestra programada para o seminário, apresentada por Arnaldo Viegas de Lima. Foi a última que pude assistir, mas não até seu final, devido a um atraso decorrente da queima do retroprojetor na palestra anterior. Foi a única do seminário onde os conceitos assinatura digital, certificado digital, chave pública e chave privada foram corretamente empregados, tanto na exposição quanto nas respostas às perguntas da platéia.

Nesta palestra foram apresentadas as propostas de padronização de formatos para documentos eletrônicos em aplicações das serventias notariais e registrais que usufruirão dos serviços contratados, visando sua interoperabilidade entre diferentes agentes e ao longo do tempo. Estas propostas me pareceram as únicas sensatas apresentadas ao longo do seminário. Contudo, não pude permanecer no seminário o suficiente para me informar das condições negociais envolvidas na operacionalização desta padronização, cujos riscos potenciais foram já comentados em [2.3.4]. Doutra parte, um sinal de mal agouro inaugurou a apresentação, com o palestrante explicando o que seria uma certificadora virtual: “pense numa marca de fantasia”, disse ele. Acontece que se for o nome Anoreg a constar como subscritora dos certificados emitidos pelo Serpro no exercício do contrato em tela, a responsabilidade perante a lei por eventuais fraudes não lhe será nada fantasiosa.

Nesta palestra, as respostas oferecidas às perguntas dirigidas pela platéia começaram a esclarecer os possíveis motivos da iniciativa recente do Poder Executivo, de submeter ao Congresso Nacional, em regime de urgência urgentíssima, projeto de lei que substitui a MP2200-2, bem como os seus impactos nos custos e riscos para a contratante que decorrem do exercício do contrato em tela. Estes esclarecimentos serão comentados em seguida, na conclusão deste relatório.

## 4- Conclusão

### 4.1- Abordagem às críticas dirigidas ao contrato em tela e à MP2200-2

Ao submeter o Projeto de Lei 6825 instituindo tributos, tarifas, multas e obrigação de contratação de seguro pelas entidades certificadoras sujeitas à ICP-Brasil, da forma descrita acima, o Poder Executivo nos desenha um intrigante cenário em torno dos temas tratados neste relatório.

A obrigação de contratação de seguro pelas entidades certificadoras credenciadas é compatível com o reconhecimento dos problemas levantados no relatório IRIB 1 (B. Irib 296/12 – NE) e noutros artigos, onde analiso as evidências de que o edifício jurídico projetado a partir da MP2200 carece de alicerces técnicos [R. 1,2,4]. Entretanto, não serão escoras improvisadas para ampará-lo contra as intempéries trazidas pelo lado obscuro da natureza humana, e pelos movimentos sísmicos provocados pelo crime organizado, que poderão suprir esta falta. Não é por acaso que nação alguma tenha até hoje se aventurado a erguer construção jurídica semelhante.

A idéia de se dar o nome “certificação virtual” a uma partilha desigual entre lucros e responsabilidades na aventura desse contrato, de conseqüências imprevisíveis sob o regime da MP2200-2, para dele debitar o preço deste desequilíbrio na forma de novas necessidades fiduciárias a serem pagas pelo elo mais fraco no jogo do poder – a cidadania, apenas modifica o momento e o ponto de colapso deste castelo de cartas, cartas que estampam os símbolos de confiança costurados na presunção de verdade do parágrafo primeiro da artigo 10 da MP2200-2.

O modelo de certificação digital das empresas pioneiras do ramo já é, no sistema jurídico americano, o de uma forma de apólice de seguro com limite de prêmio, contra falsas representações digitais. Mas não no sistema jurídico Brasileiro. A interpretação infusora de fé pública que fazem, do supracitado artigo 10, os vendedores da certificação credenciada, implicaria responsabilização total do certificador por falsas representações em certificados a ele atribuídos, que são de livre circulação. Apólice de seguro contra este tipo de sinistro é um produto ainda inexistente no mercado. E se vier a existir, certamente não o será sob o regime fiscalizatório montado pelo comitê gestor da ICP-Brasil, pois apólices inexistem sem cálculo atuarial, e cálculo atuarial inexistente sem fiscalização e auditoria eficazes nos procedimentos a serem cobertos pelas apólices.

Como pode uma lei exigir que certificadoras credenciadas, para continuarem num negócio cuja barreira de entrada já lhes custou fortunas, e cuja previsão de lucros é ainda meramente especulativa, sejam obrigadas a comprar um produto fiduciário que sequer está à venda, e muito menos precificado? Esta exigência serve apenas para revelar a vacuidade do disposto no artigo 1º da MP2200-2, relativo ao propósito desta lei.

#### **4.2- Imprudência e inconsistências no provável regime jurídico dos serviços contemplados.**

Para justificar o tom orwelliano do cenário descrito acima, transcrevo abaixo trechos de uma nota divulgada pela Comissão de Informática Jurídica da Ordem dos Advogados do Brasil, criticando a ICP-Brasil.

A ICP-Brasil vem sendo implementada com discutíveis procedimentos de segurança. Nomeou o ITI para chave raiz, instituto locado em Campinas-SP. Mas, desconsiderando suas estruturas materiais e intelectuais, transferiu a sede do Instituto para Brasília e, por decreto presidencial, deu à Diretoria anterior (que não tem personalidade jurídica) do Instituto o nome de Centro de Referência Renato Archer, distanciando, na realidade, a chave raiz, do verdadeiro ITI, e levando-a para Brasília, onde não existe qualquer infra-estrutura. Depois, o ITI, ou o novo ITI, que era de se esperar tivesse o domínio da tecnologia de chaves públicas, já que por Medida Provisória foi designada chave raiz do Brasil, contratou a Serpro para exercer todas as suas funções. Ainda mais: para outorgar credibilidade à ICP-Brasil, foram nomeados auditores para verificar se o ITI teria condições de assumir a condição de chave raiz. Esses auditores, após lavrarem parecer favorável, foram designados Diretores do próprio ITI, sendo que, inclusive, um deles, passou a ser Diretor Presidente do Instituto. Caso o Poder Judiciário aceite ser certificado pela ICP-Brasil, irá não apenas se sujeitar a todo esse modelo, como também validá-lo.

O princípio da economicidade lido de cabeça para baixo, como pelo diretor do Serpro em sua palestra, busca justificar a instalação de pedágios nas vias digitais ligando o mundo virtual ao mundo jurídico, na forma de obrigatoriedade do uso de documentos eletrônicos e de certificação credenciada para a assinatura dos mesmos em transações com o poder executivo, taxas de credenciamento, fiscalização, operação etc. para as certificadoras credenciadas, taxas estas a serem coletadas pelos guardiões deste castelo de cartas instalados no Comitê Gestor da ICP-Brasil.

No debate ocorrido durante a penúltima apresentação programada para o seminário [3.4] foi comentado que a iniciativa do projeto de lei 6825 se deve também à percepção desses guardiões quanto a prováveis ilegalidades na forma em que estes pedágios vêm sendo instituídos. A taxa de credenciamento para as certificadoras de primeiro nível, fixada em R\$ 500 mil, estaria sendo transformada em uma taxa anual de fiscalização, de igual valor, para custear periódicas auditorias do atual ITI às certificadoras credenciadas. Cabe aqui reiterar as análises que explicam por que essas auditorias são totalmente ineficazes para a segurança jurídica dos clientes destas certificadoras e usuários do produto [R.1,2,4], destinatários finais deste mico. Ou será que essas taxas para as certificadoras virtuais serão também virtuais?

#### **4.3- Considerações Finais**

Comentários de alguns notários à saída do seminário indicam que a transformação da taxa de credenciamento em taxa anual de fiscalização, proposta no referido projeto de lei, decorre da intenção da diretoria do atual ITI de financiar suas próprias instalações e desfazer-se da custódia de suas funções ao Serpro. Esta possibilidade é compatível com o reconhecimento da inconsistência da posição do Serpro, apontada no relatório IRIB 1 [R.4], (B. Irib 296/12 - NE), ao mesmo tempo certificadora raiz e certificadora de varejo para as tais certificadoras virtuais no regime da ICP-Brasil, enquanto este mesmo regime encarrega a AC-raiz de auditar e fiscalizar as ACs de varejo credenciadas.

Os poderes legislativo, judiciário e a cidadania estão sendo convidados a pagar e sustentar um escoramento de emergência num castelo de cartas virtuais, cujo projeto e construção é comandado dos corredores do Palácio do Planalto.

**Prof. Pedro Antonio Dourado de Rezende,**

*Depto. de Ciência da Computação - Universidade de Brasília.*

#### **Referências Bibliográficas**

R.1- Rezende, P. A. D.: "Desequilíbrios Jurídicos com a ICP-Brasil", 03/2002, <http://www.cic.unb.br/docentes/pedro/trabs/entrevistaDP.htm#>

R.2- Rezende, P. A. D.: "Sistema de Pagamento e ICP-Brasil", 03/2002, <http://www.cic.unb.br/docentes/pedro/trabs/SBC.htm>

R.3- Gnu Public License, <http://www.gnu.org/licenses/licenses.html#GPL>

R.4 - Rezende, P. A. D.: "Parecer Técnico", <http://www.cic.unb.br/docentes/pedro/trabs/relatoirib.htm> ■

# Certidões de feitos ajuizados devem ser anexadas ao instrumento particular previsto na Lei 4.380

A Lei 7.433, ao dispor sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas, exige a apresentação das certidões de feitos ajuizados (§ 2º do art. 1º), dentre outros documentos.

A referida norma é de ordem pública, cogente. Em Lições Preliminares de Direito, Saraiva, Miguel Reale leciona, ao tratar das regras jurídicas cogentes, que “quando certas regras amparam altos interesses de ordem pública, não é lícito às partes contratantes disporem de maneira diversa” (grifo nosso). Vale dizer, não podem os contratantes dispensar a apresentação das certidões de feitos ajuizados.

Carlos Maximiliano, em Hermenêutica e Aplicação do Direito, Forense, discorre que nas prescrições de ordem pública “o interesse da sociedade coletivamente considerada sobreleva a tudo, a tutela do mesmo constitui o fim principal do preceito obrigatório” (grifo original). Prossegue o autor para asseverar que dentre os domínios do Direito Privado há disposições de ordem pública, nas quais predomina o objetivo de tutelar o interesse geral, a ele subordinado o do indivíduo, entre as quais aquelas que visam “regular os bens na sua divisão e qualidade, ou a forma e a validade dos atos, e salvaguardar os interesses de terceiros”. Indubitavelmente aqui se incluem as normas da Lei 7.433.

O tabelião, como profissional do direito, deve orientar os contratantes e verificar se estão presentes os requisitos para a lavratura do ato, dentre eles a apresentação das certidões em foco. A dispensa das certidões importa em ofensa aos princípios da segurança e da eficácia, informadores dos serviços de registros públicos (art. 1º da Lei 8.935/94). A segurança, liberação dos riscos, não será atingida sem a apresentação das certidões, que podem enunciar a existência de ações a atingir o bem, incapacidade civil do alienante, débitos do imóvel, ações que possam levar o alienante à

insolvência, dentre outros fatos. A eficácia, “aptidão de produzir efeitos jurídicos” (Walter Ceneviva, em Lei dos Notários e dos Registradores Comentada, Saraiva), tampouco será atingida, pois a escritura não terá acesso ao registro imobiliário, não se operando a transferência da propriedade imóvel. O tabelião, em caso de dispensa das certidões, responderá civilmente pelo prejuízo que da omissão possa decorrer e administrativamente pela falta funcional. Maria Helena Diniz, em Sistemas de Registros de Imóveis, Saraiva, afirma que “pela Lei nº 7.433/95, art. 1º, § 2º, o tabelião consignará, no ato notarial, a apresentação da certidão de feitos ajuizados, *sob pena de falta funcional*” (grifo nosso).

Em artigo publicado na Revista de Direito Imobiliário nº 47, RT, pág. 129 a 134, Bruno Mattos e Silva, discorrendo sobre fraude à execução, registro imobiliário e boa-fé objetiva, assevera: “... o comprador tem o ônus, para efeito de restar aferida objetivamente a existência da sua boa-fé, de obter as certidões dos distribuidores cível, fiscal e trabalhista das comarcas de residência do vendedor e de situação do imóvel, exatamente para se certificar da inoccorrência de uma aquisição em fraude à execução. Essa cautela mínima é exigível, pois, uma vez tomada, fica demonstrada, em princípio, mas de forma objetiva, que o comprador está adquirindo o imóvel de boa-fé no tocante a desconhecer a existência da ação; ninguém pode alegar a própria torpeza em seu benefício: aquele que não buscar as certidões do distribuidor da comarca de situação do imóvel e de residência do próprio devedor não pode alegar o desconhecimento da ação a lhe eximir dos efeitos da aquisição do imóvel em fraude à execução”.

A obtenção das certidões significa segurança não apenas para o comprador, mas para toda a população, gerando tranquilidade nos atos negociais, evitando conflí-

tos e discussões.

Ademais, nos instrumentos públicos a outorga da segurança é dever do tabelião, como bem assinalou o Des. Narciso Orlandi Neto no 2º Encontro Regional da Anoreg-SP, realizado em 17/18 de março/2000, em São José dos Campos, afirmando, quanto às certidões de feitos ajuizados, que “se entendermos que o tabelião e o registrador não têm nada a ver com a apresentação dessas certidões, então é melhor aderirmos àqueles que entendem que os serviços notariais devem ser extintos”.

A confiabilidade dos serviços notariais e registrais estará afetada se os profissionais responsáveis pelos mesmos não observarem os princípios de segurança e eficácia informadores da atividade.

A exigência das certidões de feitos ajuizados não se restringe, entretanto, aos instrumentos públicos. Dispõe o § 1º, art. 1º, da Lei 7.433 que “o disposto nesta lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, modificada pela Lei nº 5.049, de 29 de julho de 1.966”.

O Decreto 93.240 regulamentador da Lei 7.433, reza em seu art. 4º que “as disposições deste decreto aplicam-se, no que couberem, ao instrumento particular previsto no art. 61, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, modificada pela Lei 5.049, de 29 de julho de 1.966, *ao qual se anexarão os documentos e as certidões apresentadas*”.

O § 5º, art. 61, da Lei 4.380 dispõe que os “os contratos de que forem parte o Banco Nacional da Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro de Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente lei, *poderão ser celebradas por instrumento particular ...*”.

O objetivo do legislador foi diminuir custos e simplificar as transações relacionadas com o S.F.H.

A opção pelo instrumento particular afasta a orientação do tabelião, que goza de fé pública e dá autenticidade ao instrumento.

Não bastasse, tem sido incluída nos contratos celebrados com a Caixa Econômica Federal cláusula que estabelece: “*dispensa de certidões – os devedores e vendedores*, com base nas declarações expressadas, de comum acordo, dispensam a apresentação das certidões fiscais, de feitos ajuizados, substituindo-as pela certidão atual de inteiro teor de matrícula do imóvel, com todos os registros e averbações

respectivas”.

As certidões referentes a tributos sobre imóveis urbanos, na forma do § 2º, art. 1º, do Decreto 93.240, podem ser dispensadas, já que o adquirente responde pelo pagamento dos débitos fiscais existentes, nos termos do parágrafo único dos artigos 677 e 1.137 do Código Civil.

Quanto às certidões de feitos ajuizados, por todas as razões já aduzidas, *não o podem*, e devem ser anexadas ao instrumento particular.

A substituição das referidas certidões “pela certidão atual de inteiro teor da matrícula do imóvel” é absurda. A certidão da matrícula enunciará a descrição do imóvel e os atos praticados quanto ao mesmo, enquanto as certidões dos distribuidores enunciarão a existência ou não de ações em face dos alienantes, sendo bastante restritas as hipóteses de ações em curso que podem gerar registro ou averbação.

Walter Ceneviva, na obra citada, à pág. 412, ao discorrer sobre os instrumentos relacionados com o SFH, diz que: “o agente financeiro declarará, no título, terem sido cumpridas as exigências da documentação prevista na Lei 7.433, de 18 de dezembro de 1.985”, com o que se resguardará a segurança das relações jurídicas. A CEF, em afronta à lei, dispensa as certidões, celebrando contratos que não terão acesso ao registro imobiliário, apesar da Lei 4.830, no § 7º do art. 61, determinar que o registro deve figurar como cláusula contratual.

A obrigatoriedade se estende ao instrumento particular que formaliza os contratos resultantes da aplicação da Lei 9.514, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, pois *ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio*.

Apresentado instrumento particular para registro sem que estejam anexadas as certidões, como determina a legislação, deve o registrador formular exigência, nos termos do art.198 da Lei 6.015, devendo o interessado cumprir a exigência apresentando as certidões ao serviço registral, que as arquivará e procederá ao registro, desde que nas certidões não surja qualquer fato impeditivo da alienação.

A não apresentação das certidões impedirá que a alienação seja registrada e produza efeito *erga omnes*, não ingressando o contrato no campo do direito real. ■

**Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza** é

*Titular do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício de Teresópolis-RJ.*

## Escrituras públicas - Certidões de feitos ajuizados

Da desnecessidade de apresentação de certidões de feitos ajuizados nas escrituras públicas e nos instrumentos particulares, quando houver declaração do alienante, sob as penas da lei, de que não existe ação que possa comprometer o negócio jurídico realizado.

Visando ao enriquecimento da ciência do Direito propo-nho, para reflexão dos colegas e demais estudiosos, um debate a respeito da necessidade (ou não) da apresentação da certidão de feitos ajuizados em nome do vendedor para o registro de um título de alienação da propriedade imóvel, tema do artigo *Certidões de feitos ajuizados devem ser obrigatoriamente anexadas ao instrumento particular previsto na Lei 4.380* (ver p. 48), do nobre colega Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Titular do 2º Oficial Registral e Notarial de Teresópolis-RJ, manifestando, desde já, minha posição pela desnecessidade da apresentação da certidão dos feitos ajuizados para o registro de título público ou particular que envolva a alienação de imóvel.

Primeiramente, entendo desnecessária a apresentação das certidões de feitos ajuizados em nome do alienante porque assim como ele pode declarar, sob as penas da lei, que não tem débitos para com a Receita Federal e para com o INSS (Lei nº 8.212/91 e Instruções Normativas), poderá fazê-lo, da mesma forma e por analogia, com relação às certidões do foro judicial, podendo afirmar que não tramita contra ele nenhuma ação que possa comprometer o negócio jurídico realizado. Note-se que esta manifestação, sendo inverídica, poderá sujeitá-lo à ação penal competente pela falsidade da declaração.

Também, porque a exigência de tais certidões restringiria o tráfego imobiliário, uma vez que em qualquer comarca do país poderá tramitar uma ação contra o vendedor, podendo repercutir sobre um imóvel do seu patrimônio. Assim, dever-se-ia exigir as certidões dos cartórios de distribuição de todo o país, o que, salvo melhor juízo, não é o objetivo da lei.

Aliás, como dizia o grande Serpa Lopes, “em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo de regime do Registro Imobiliário e participem dos seus benefícios”. Como se vê, o Registrador não deve complicar a vida das partes, devendo agir sempre de acordo com os princípios que regem o Direito Registral, em especial o da legalidade.

Ainda, o ordenamento jurídico confere ao credor meios de atribuir publicidade *erga omnes* ao processo judicial que afete um imóvel, seja através do registro de constrições judiciais (penhora, arresto ou seqüestro) ou do registro da citação de ação real ou pessoal reipersecutória, seja mediante a averbação de indisponibilidade ou de protesto contra alienação de bens. Entretanto, mantendo-se inativo o credor quanto à obtenção de um comprometimento do imóvel, somente lhe será admitida a satisfação do seu crédito pelo comprometimento do imóvel alienado quando reconhecida a fraude à execução. Por outro lado, não constando registro/averbação de ônus gravando o imóvel, a não exibição das certidões de feitos ajuizados não deverá impedir o registro da alienação do imóvel.

Entende-se, contudo, que a lei previu expressamente os casos onde deverão ser apresentadas, necessariamente, as certidões cíveis e criminais, sendo eles os estabelecidos pelo artigo 18, da Lei nº 6.766/79 e pelo artigo 32, da Lei nº 4.591/64. Nesses casos, não poderá haver a declaração do loteador ou incorporador. Nos demais, admite-se a declaração do alienante em escritura pública ou instrumento particular, sob as penas da lei, de que não existe ação judicial que prejudique o negócio realizado.

Nesse sentido, o artigo 1º do Decreto nº 93.240/86, que regulamentou a Lei nº 7.433/85, previu os documentos e certidões que devem ser apresentados, obrigatoriamente, para a lavratura de escrituras públicas e de instrumentos particulares. Dentre eles não houve a previsão expressa para apresentação das certidões de feitos ajuizados. Ainda, entende-se que o inciso V, do art. 1º, ao estabelecer que serão apresentados “os demais documentos e certidões, cuja apresentação seja exigida por lei”, não envolveu a certidão do foro judicial. Este dispositivo legal será aplicado para os casos da Certidão de multas do Ibama, para a prova da quitação do ITR dos últimos 5 anos etc.

Por fim, a doutrina e a prática notarial e registral já consolidaram o entendimento de admitir tal declaração do alienante, dispensando a apresentação da referida certidão.

Sendo estas as considerações acerca do assunto, submeto-as à crítica dos colegas notários e registradores, para que se chegue a um consenso sobre a exigibilidade (ou não) da certidão de feitos ajuizados quando do registro de títulos públicos ou particulares nas Serventias de Registro Imobiliário. ■

**João Pedro Lamana Paiva** é Registrador Imobiliário em Sapucaia do Sul (RS) e Vice-Presidente do IRIB.

# Certidão Negativa de Dívida Ativa da União

Não obstante a ancianidade do Decreto-Lei nº 147/67, o mesmo tem causado preocupação.

Referido Decreto-Lei, em seu art. 62 estabelece que “em todos os casos em que a lei exigir a apresentação de provas de quitação de tributos federais, incluir-se-á, obrigatoriamente, dentre aquelas, a certidão negativa de inscrição de dívida ativa da União, fornecida pela Procuradoria da Fazenda Nacional competente”.

Considerando que a Receita Federal administra tributos e contribuições cuja regularidade deve ser provada para a prática de atos no Registro de Imóveis e a necessidade de fiscalização da regularidade tributária decorrente dos atos que nos são submetidos, questiono:

Deve ser exigida tal certidão em todos os formais de partilha, loteamentos, desmembramentos, incorporações, alienação ou oneração de bens de empresa e quando da necessidade de prova de quitação do ITR apresentada por certidão da Receita Federal?

E, nos casos em que a negativa da Receita Federal é desnecessária por força do enquadramento na normatização administrativa da mesma Receita, como fica a negativa de dívida ativa fornecida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, cuja normatização administrativa é própria? Como proceder?

Agradeço a atenção dispensada ao tema, que se nos parece fundamental para o cumprimento de nosso mister, sugerindo a adoção de interpretação para uniformização do procedimento em nível nacional.

Ressalto, por oportuno, alguns doutos já trataram dos casos em que a negativa da Receita Federal é obrigatória, sem no entanto referir algo quanto ao previsto no art. 62 do Decreto-Lei nº 147/67, a exemplo dos Drs. Ulysses da Silva e Gilberto Valente da Silva. ■

**Júlio César Weschenfelder**

é Registrador Público em Vera Cruz-RS.

## Ou você é sócio do IRIB... ou é um sapo de fora.

Ser associado do IRIB tem suas vantagens.  
Estar bem informado é uma delas.

Boletim Eletrônico - Boletim do Irib em Revista -  
Revista do Direito Imobiliário - Site: [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) -  
Coleção Irib em Debate - Coleção Cadernos do Irib.



INSTITUTO DE REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DO BRASIL

IRIB. Indispensável para o Registrador Imobiliário.





## Usucapião coletiva: direito novo?

A usucapião urbana coletiva contida no artigo 10 do Estatuto da Cidade constitui modalidade distinta daquela prevista no artigo 183 da Constituição Federal? As posses anteriores à vigência do mencionado estatuto podem ser computadas?

Há os que pensam tratar-se de novo tipo de usucapião e que o tempo só poderá ser contado a partir da vigência do citado estatuto. Assim, o mencionado artigo 10 não fala em possuir, mas ocupar área em forma coletiva, isto é, por população de baixa renda, envolvendo um grande número de pessoas, diferentemente do que ocorre com a modalidade individual do artigo 9º. Nesta, não se enxerga muita diferença daquela inserta no artigo 183 da Constituição Federal, que fala em *área urbana de até 250 m<sup>2</sup>*, enquanto aquela outra menciona *área ou edificação urbana de até 250 m<sup>2</sup>*.

A palavra edificação só pode referir-se ao direito de superfície criado no Estatuto da Cidade, alçado como direito real no novo Código Civil. Se é possível usucapir o todo (área urbana, evidentemente, com a construção, já que o possuidor deve morar no imóvel), inclui-se no direito toda a superfície, que é o menos, daí não se cuidar a usucapião individual estatuída no artigo 9º do direito novo.

Os que entendem não se tratar de usucapião coletiva de nova modalidade usucapiatória aduzem que o legislador do estatuto apenas forneceu instrumento para viabilizar situações peculiares da já conhecida usucapião constitucional urbana. Argumenta o preclaro juiz Francisco Eduardo Loureiro: "A situação aqui é outra, por razões várias. Primeiro, porque o Estatuto da Cidade teve período de *vacatio legis*, suficientemente longo para que

eventuais titulares do domínio ajuizassem ações para retomar os imóveis ocupados, não sendo colhidos, assim, de surpresa pela suposta nova modalidade de prescrição aquisitiva. Segundo, porque o chamado usucapião coletivo nada mais é do que uma espécie de usucapião constitucional urbano, apenas ostentando algumas facetas peculiares para solucionar situações fáticas que encontravam obstáculos de natureza formal para consumação da prescrição aquisitiva.” (*Usucapião Coletivo e Habitação Popular*, in Revista do Direito Imobiliário, número 51, página 159).

À jurisprudência caberá dar a devida interpretação no tocante à contagem de tempo anterior à vigência do Estatuto da Cidade, tal como ocorreu com a figura assentada no artigo 183 da Constituição Federal de 1988.

Em que pesem ponderações de um e outro lado, cabe indagar como devia colocar-se o proprietário de imóvel vendendo um certo ou grande número de pessoas em gleba de terra de sua propriedade, com barracos ou casas precárias e de forma desordenada.

Não se cuidando de usucapião de maior prazo (extraordinária) ou da modalidade constitucional (artigo 183), deveria o proprietário, no período da *vacatio legis* do Estatuto da Cidade, interromper a prescrição, para evitar a ocorrência de usucapião coletiva? É de se concluir por resposta negativa. O prazo de 90 dias mostra-se curto para a defesa da propriedade, como o foi o de seis meses da Lei nº 2.437/55, que encurtou o tempo das prescrições extraordinária e ordinária.

A lei nova fala em áreas urbanas com mais de 250 m<sup>2</sup>, o que induz impossibilidade de usucapião individual justo por ultrapassar o limite máximo de metragem permitida no artigo 183 da Constituição Federal. Outro ponto a merecer realce é referente ao acréscimo da posse do antecessor, sem previsão no mencionado artigo 183. O artigo 10 do Estatuto da Cidade, além de referir-se a áreas urbanas com mais de 250 m<sup>2</sup>, di-las *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*.

Ocupação não ostenta significado de posse propriamente dita, despontando tolerância maior, no sentido meramente material. Ainda, cabe ressaltar que é a primeira vez que a lei estabelece ocupação por várias pessoas (popula-

ção) de baixa renda e que pode gerar conseqüências jurídicas (levar à usucapião).

O novo Código Civil prevê hipótese de ser o proprietário privado de seu direito dominial, ao reivindicar imóvel consistente em extensa área, de considerável número de pessoas que tenham realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social ou econômico relevante (artigo 1.228, § 4º). Fixada a justa indenização devida ao proprietário e pago o preço, valerá a sentença como título para registro em nome dos possuidores (§ 5º).

No entanto, por se tratar de medida que interfere com o direito de propriedade, além do período *de vacatio legis* de um ano, para vigência do novo Código Civil, concedeu o legislador mais dois anos para vigorar o novel preceito, conforme expressa prescrição no artigo 2.030. O proprietário do imóvel ocupado não visualizará possuidores em locais certos, para serem usucapidos, prevendo a lei áreas ocupadas... *onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor*. Não se vislumbrando casas ou barracos fixos, muitas vezes apoiados em estacas e com cobertura precária, não será possível mesmo identificar os terrenos ocupados por cada possuidor. Tal não possibilita descrição ou locação dos imóveis para fins registrários.

Ademais, a finalidade buscada na usucapião coletiva é a formação de um condomínio, cabendo frações ideais a cada um dos condôminos, até mesmo de forma diferenciada (§ 3º do artigo 10 do estatuto), podendo não sobrevir extinção do condomínio (§ 4º). A possibilidade de grande número de autores e até mesmo a substituição processual deles somente adveio com o citado estatuto (artigo 12).

O acréscimo de posse – *accessio possessionis* -, que não era permitido na modalidade constitucional do artigo 183, constitui inovação do legislador ordinário (§ 1º, do artigo 10).

São todos pontos específicos de nova figura usucapiatória a demandar reconhecimento de direito novo, cuja contagem de tempo prescricional deve ocorrer a partir da vigência do artigo 10 do Estatuto da Cidade. ■

**Benedito Silvério Ribeiro**

é Juiz do Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo.

# Registro Imobiliário espanhol na Internet: 17 mil pedidos semanais de consultas.

Os registradores imobiliários, através de sua página na Internet ([www.registradores.org](http://www.registradores.org)) há mais de um ano oferecem a todos os interessados a possibilidade de obter, através da rede mundial, informação registral de qualquer imóvel ou direito inscrito no prazo de 24 horas.

A informação obtida por esse meio refere-se à descrição do imóvel, titularidades, ônus ou gravames abrangendo todo o território espanhol. A informação registral descreve o imóvel, diz quem são os proprietários, descreve ônus, restrições, limitações, gravames, como hipotecas, penhoras, usufrutos etc.

Essa informação é especialmente útil para a segurança na aquisição de um imóvel e para comprovar sua situação jurídica, evitando-se, assim, desagradáveis surpresas.

Os solicitantes da informação registral podem optar entre duas possibilidades básicas: se já são usuários habituais, podem creditar esse serviço de uma forma fácil e singela, seguindo as instruções que aparecem na página web. Se a utilização for esporádica, os consulentes podem formular sua petição remunerando os serviços através de cartões de crédito.

O serviço foi especialmente pensado para satisfazer as necessidades do grande público, objetivando o imóvel que se pretende adquirir ou alienar. A solicitação de informação é feita mediante o preenchimento de um formulário existente na página web e a resposta é enviada por e-mail diretamente ao usuário.

A informação é entregue em formato PDF, certificado, assegurando a integridade da mesma, possibilitando-se a confirmação nos serviços centrais em caso de necessidade.

A distribuição da informação se acha a serviço da segurança do tráfico jurídico imobiliário, razão pela qual não é concedida indiscriminadamente, devendo o solicitante identificar-se e, necessariamente, manifestar um interesse legítimo.

Além disso, como garantia para o titular inscrito, a informação sobre solicitações a respeito de determinado imóvel ou pessoa é mantida à disposição do titular de domínio ou direito inscrito por um prazo de três anos.

Nesse prazo, o titular de um direito sobre o qual se tenha solicitado informação poderá conhecer a identidade de quem tenha manifestado interesse em suas propriedades e a causa alegada.

## Características do serviço - compromisso de qualidade

O serviço abarca a totalidade do território espanhol, distribuído registralmente em quase 1000 cartórios.

Para resolver as dúvidas ou incidências que possam surgir,

criou-se um centro de suporte e atenção ao cliente, integrado por vinte pessoas, que respondem em média 6 mil consultas ao mês.

Pela informação dada fora do prazo de 48 horas nada se cobra.

## Resposta dos usuários

A resposta dos usuários não poderia ser mais favorável. Os seguintes dados corroboram a afirmação:

O serviço foi inaugurado em 15 de junho de 2001, com 2 mil requisições semanais, alcançando 6 mil por semana no final daquele ano. O volume total de solicitações no final do ano chegava perto de 100 mil.

Durante o primeiro semestre de 2002, o volume de solicitações continuou crescendo, chegando a alcançar 17 mil requisições semanais. O número total de solicitações no primeiro semestre de 2002 rondará a cifra de 300 mil acessos.

O grosso das solicitações é de usuários credenciados - algo em torno de 93%, o restante solicitando os serviços por meio de cartões de crédito.

A modalidade mais solicitada (70%) é informações sobre imóveis determinados, sendo que 30% solicitam informações sobre titulares inscritos.

O número de usuários credenciados alcança hoje o número de 30 mil, incrementando-se ao ritmo de 300 por semana.

Notícia extraída do site [www.registradores.org](http://www.registradores.org) (tradução: SJ).

## E os registradores brasileiros?

O exemplo do Registro espanhol deveria estimular nossos colegas para a prestação dos serviços de informações pela Internet.

O modelo adotado pelos registradores espanhóis - executado e mantido pelo órgão de representação daqueles profissionais - é simples e poderia já estar há muito tempo implantado entre nós, satisfazendo uma importante demanda de nossos usuários.

A informação registral prestada pode ser graduada em dois tipos: mera informação, sem as características de eficácia de direito material das certidões imobiliárias tradicionais (que podem ser enviadas a nossos consulentes, se expressamente requeridas) e a certidão eletrônica propriamente dita, utilizando-se das facilidades dos documentos eletrônicos com certificação, tudo conforme previsto na MP 2200/2001.

Já passa da hora de prestar serviços pela Internet. É meio rápido e fácil de consagrar a segurança jurídica nas transações imobiliárias, oportunidades de negócios e crescimento dos serviços prestados por registradores e notários. (SJ) ■

# Igreja Católica. Averbações. Personalidade jurídica. Confirmação de decisão e legislação de interesse.

## **Arquidioceses, Dioceses e Mitras. Alienação de imóveis. Bula papal. Averbação no Registro de Imóveis.**

Corregedoria-Permanente do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra

Vistos.

A Diocese de Amparo deduziu pretensão de averbar a Bula Papal que a instituiu em matrículas e transcrições do Registro de Imóveis desta comarca, em que figura como titular de domínio a Arquidiocese de Campinas, a Diocese de Campinas ou a Mitra Diocesana de Campinas, com vistas à regularização de sua administração, alegando, para tanto, que o Oficial daquela serventia se recusou a proceder a averbação, argumentando que há necessidade de outorga de escritura pública, por se tratar de transferência de domínio, com o que não se conforma a requerente, por negar a existência de qualquer venda, doação ou alienação de qualquer espécie.

Postula, assim, a averbação direta da Bula Papal nos referidos registros prediais, independentemente de ato translativo de domínio.

Concedida oportunidade de o oficial de Registro Imobiliário manifestar-se, sobreveio ratificação da nota de devolução (fls. 23).

O Ministério Público opinou pela extinção terminativa do feito (fls. 24).

Este, o relatório.

Decido:

O pedido é procedente.

Trata-se de procedimento administrativo que busca a averbação de Bula Papal nas matrículas e nas transcrições do Registro de Imóveis desta comarca, nas quais figura como titular de domínio a Arquidiocese de Campinas, a Diocese de Campinas ou a Mitra Diocesana de Campinas, a fim de que o novo titular de domínio passe a constar a Diocese de Amparo, instituída por aquele mesmo decreto.

Antes da análise da pretensão formulada, cumpre apreciar a preliminar levantada pela Curadoria de Registros Públicos.

Ao reverso do invocado pelo nobre representante do Ministério Público, o caso não se ressentia de ilegitimidade de parte nem de impossibilidade jurídica do pedido.

Com efeito, o procedimento de dúvida não seria aplicável à hipótese, pois não se busca registro em sentido [estrito], mas mera averbação.

Como para essa última modalidade registrária inexistia previsão legal de dúvida a ser suscitada pelo registrador, apenas cabe a via administrativa direta do interessado, tal como o fez corretamente a requerente.

Com essas considerações, fica rejeitada a extinção terminativa do feito, alvitrada pelo Ministério Público, impondo-se o exame do mérito nos termos que se seguem.

A questão central a ser dirimida diz respeito à possibilidade jurídica de proceder-se à averbação de Bula Papal em registros imobiliários pertencentes à Arquidiocese de Campinas, desmembrada, com o surgimento de nova Diocese de Amparo, a requerente.

O oficial de Registro Imobiliário opina pela negativa, considerando necessária a lavratura de escritura pública de doação entre as Dioceses de Campinas e de Amparo.

Todavia, razão não lhe assiste.

Para a correta solução do impasse, mostra-se recomendável primeiramente especificar a natureza jurídica do ato que se busca averbar, qual seja, a Bula Papal, cuja tradução está reproduzida às fls. 9/10.

Em verdade, tem-se aí autêntico ato de império ou de autoridade, através do qual a Administração usa de sua supremacia para impor coercitivamente sua vontade, de cumprimento obrigatório.

Vale dizer, é a expressão de vontade de um Chefe de Estado, que precisa e deve ser respeitada, em virtude da soberania, aqui tomada como expressão consagrada de

poder político e jurídico.

Nessa ordem de idéias, o problema que aqui se coloca assume contornos de Direito Internacional Público, cuja evolução aponta para o bom convívio entre as Nações, dentro da conceituação jurídica de soberania que “se baseia na igualdade jurídica dos Estados e pressupõe o respeito recíproco, como regra de convivência”.

Dessa forma, na qualidade de Chefe de Estado da Cidade do Vaticano, a manifestação livre e soberana do Sumo Pontífice precisa ser acatada, sem retardo.

Feita essa abordagem superficial da questão no plano do Direito Internacional Público, passa-se ao enfoque da peculiaridade da requerente.

A Diocese de Amparo pertence à Igreja Universal Católica, a qual é regida fundamentalmente pelo Código de Direito Canônico.

Em outras palavras, ao lado do ordenamento jurídico pátrio e das convenções internacionais, a correta aplicação da lei aos assuntos atinentes à Igreja Católica não pode olvidar a existência e a vigência entre nós do Código de Direito Canônico, que a disciplina em diversos aspectos.

E o primeiro preceito do aludido Código de Direito Canônico que nos interessa é o Cânon 122, mencionado no próprio decreto do Sumo Pontífice que se pretende averbar.

Eis o texto:

“Cân. 122 – Se uma universalidade, que tem personalidade jurídica pública, se dividir de tal modo que ou uma parte dela venha a unir-se a outra pessoa jurídica, ou venha a erigir-se com a parte desmembrada uma nova pessoa jurídica pública, a autoridade eclesiástica, à qual compete fazer a divisão, deve cuidar pessoalmente ou por um executor, respeitados em primeiro lugar a vontade dos fundadores e doadores, os direitos adquiridos e os estatutos aprovados:

1º - que os bens comuns, suscetíveis de divisão, os direitos patrimoniais, as dívidas e os outros ônus sejam divididos entre as pessoas jurídicas em questão, na proporção devida *ex aequo et bono*, levando em conta todas as circunstâncias e as necessidades de ambas;

2º - que o uso e usufruto dos bens comuns, não suscetíveis de divisão, aproveitem a ambas as pessoas jurídicas, e os ônus próprios deles sejam impostos a ambas, respeitada também a devida proporção determinada *ex aequo et bono*”.

A melhor compreensão dessa norma revela que, com a divisão de uma diocese ou de uma província religiosa, os

bens patrimoniais (móveis e imóveis) transferem-se *ipso iure* por conta do desmembramento.

Foi exatamente o que ocorreu.

A autoridade eclesiástica competente, ou seja, o Papa João Paulo II, por decreto próprio, fundou a Diocese de Amparo, desmembrando, para tanto, a Arquidiocese de Campinas e a Diocese de Limeira, dotando aquela do acervo patrimonial imobiliário existente nos limites territoriais que outrora era das porções desmembradas.

Por força desse preceito canônico, cuja observância, reitere-se, não pode ser desprezada, houve simultânea criação da Diocese de Amparo e respectiva dotação patrimonial.

Isso significa que o ato papal basta por si mesmo.

Em outras palavras, a formalização da doação sugerida pelo oficial de Registro Imobiliário é desnecessária e não condiz com a essência do ato praticado.

Outro dispositivo afeto à faceta patrimonial da Igreja, que aqui nos interessa, é o Cânon 1.257, § 1º, pelo qual “todos os bens temporais pertencentes à Igreja Universal, à Sé Apostólica ou a outras pessoas jurídicas públicas na Igreja são bens eclesiásticos e se regem pelos cânones seguintes e pelos estatutos próprios”.

Tal preceito reforça a idéia já exposta de que a análise do intento da requerente deve considerar obrigatoriamente os preceitos canônicos, justamente pela natureza eclesiástica do patrimônio em questão.

Além de regular a face patrimonial de toda a Santa Igreja, o Código de Direito Canônico disciplina também a sua própria hierarquia.

Dentre os dispositivos sobre esse tema, revela transcrever o Cânon 333:

“Cân. 333 - § 1º - O Romano Pontífice, em virtude de seu *múnus*, não só tem poder sobre a Igreja Universal, mas obtém ainda a primazia do poder ordinário sobre todas as igrejas particulares e entidades que as congregam, pelo qual é, ao mesmo tempo, reforçado e defendido o poder próprio, ordinário e imediato que os bispos têm sobre as igrejas particulares confiadas a seu cuidado.

§ 2º - O Romano Pontífice, no desempenho do *múnus* de pastor supremo da igreja, está sempre unido em comunhão com os outros bispos e até com toda a igreja; entretanto, ele tem o direito de determinar, de acordo com as necessidades da igreja, o modo pessoal e colegial de exercer esse ofício.

§ 3º - *Contra uma sentença ou decreto do Romano Pontífice, não há apelação, nem recurso*” (destaquei).

Bem se vê que igualmente, pelo prisma hierárquico da Igreja Universal, a Bula Papal deve ser cumprida, pois esgota-se em si mesma, preenchedora que é dos requisitos legais para que produza efeitos no mundo do Direito, não admitindo revisão.

Firmadas todas essas considerações, e tendo em vista que, para a segurança que os registros públicos visam resguardar, é necessária a consonância entre seus dados e a realidade fática, plenamente justificável a averbação reclamada, nos exatos termos do permissivo contido na norma invocada pela requerente, qual seja, o artigo 246, *caput*, da Lei nº 6.015/73:

“Art. 246 – Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro”.

A melhor interpretação que se tem dado a esse dispositivo é de que as hipóteses de averbação previstas no artigo 167, II, da Lei nº 6.015/73, são meramente exemplificativas (*numerus apertus*).

O mesmo não se dá com as situações de registro, em sentido estrito, contempladas no rol do artigo 167, I, da Lei nº 6.015/73, as quais são taxativas (*numerus clausus*).

Dentre as demais exigências do registrador constam: ausência da prova da existência jurídica de ambas as dioceses e falta de reconhecimento de firma; ausência de prova de que o subscritor da petição de averbação seja o representante legal da requerente; ausência de referência, na Bula Papal, aos bens imóveis; divergência de denominação das titulares de domínio das transcrições nºs 9.256, 5.668 e 14.892, bem como da matrícula nºs 21.156, 14.820 e 20.354.

Contudo, também aqui razão não assiste ao registrador.

Em primeiro lugar, o reconhecimento de firma é desnecessário quando se trata de documento estrangeiro, ao teor do artigo 221, III, da Lei nº 6.015/73.

Em segundo lugar, a própria Bula Papal comprova a existência jurídica das Dioceses de Limeira e de Campinas.

Em terceiro lugar, é público e notório que o bispo diocesano é dom Francisco José Zugliani, mostrando-se dispensável a prova exigida.

Em quarto lugar, se não há menção expressa do repasse imobiliário, também não há ressalva desse ponto.

Ademais, com a nova delimitação geográfica, o contexto do decreto do Sumo Pontífice se harmoniza com a dotação imobiliária para nova Diocese de todos os bens situados em

seus limites territoriais, conforme já expedido.

Por fim, a discrepância na nomenclatura utilizada para a Arquidiocese de Campinas, Diocese de Campinas e Mitra Diocesana de Campinas, é absolutamente irrelevante, de vez que todas essas expressões têm sentido único, referindo-se à mesma entidade, prescindindo-se de qualquer retificação registrária.

Conclui-se, portanto, que a averbação deve ser procedida como pleiteado, em que pese a cautela e o zelo costumeiros com que se houve o registrador.

Diante do exposto, acolho a representação formulada pela Diocese de Amparo para determinar que o Registro Imobiliário desta Comarca de Serra Negra proceda a averbação da Bula Papal, nas transcrições nºs 9.256, 5.668 e 14.892, bem como nas matrículas nºs 21.156, 14.820 e 20.354, a fim de que os imóveis nelas retratados passem a ter a requerente como titular de domínio.

Transitada em julgado, faculto à interessada o desentranhamento dos documentos juntados, mediante traslado, encaminhando-se cópia da presente ao oficial de Registro Imobiliário desta comarca para efetivo cumprimento.

P.R.I.C.

Serra Negra, 23 de novembro de 1999.

Sérgio Araújo Gomes

Juiz de Direito

## **A Igreja Católica - personalidade jurídica**

A R. sentença supra, coloca em cena o reconhecimento da personalidade jurídica à Igreja Católica.

A Constituição do Império, datada de 1824, assim dispunha sobre as religiões e cultos:

“Art. 5º - A religião católica, apostólica, romana, continuará a ser a religião do Império. Todas as outras religiões serão permitidas, com seu culto doméstico ou particular, em casas para isso destinadas, sem forma alguma exterior de templo”.

Com o advento da República, em 15 de Novembro de 1889, desapareceu o Governo Monárquico Hereditário. Em seu lugar, surge a República dos Estados Unidos do Brasil. Foi o que dispôs o Decreto nº 1, baixado pelo Governo Provisório, presidido pelo Mal. Deodoro da Fonseca.

A independência religiosa e a separação entre o Estado e a Igreja Católica no Brasil vieram com o Decreto nº 119-A, publicado no Diário Oficial dia 08/01/1890, cujo inteiro teor é o que segue.

## Legislação do Império e República: Decreto n.º 119-A, 7 de janeiro de 1890.



*Prohíbe a intervenção da autoridade federal e dos Estados federados em matéria religiosa, consagra a plena liberdade de cultos, extingue o padroado e estabelece outras providências.*

O Marechal Mancel Deodoro da Fonseca, Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil, constituído pelo Exército e Armada, em nome da Nação, decreta.

Art. 1.º É prohibido à autoridade federal, assim como à dos Estados federados, expedir leis, regulamentos, ou actos administrativos, estabelecendo alguma religião, ou vedando-a, e crear diferenças entre os habitantes do paiz, ou nos serviços sustentados à custa do orçamento, por motivo de crenças, ou opiniões philosophicas ou religiosas.

Art. 2.º A todas as confissões religiosas pertence por igual a faculdade de exercerem o seu culto, regerem-se segundo a sua fé e não serem contrariadas nos actos particulares ou públicos, que interessam o exercicio deste decreto.

Art. 3.º A Liberdade aqui instituída abrange não só os indivíduos nos actos individuaes, sinão também as igrejas, associações e institutos em que se acharem agremiados; cabendo a todos o pleno direito de se constituírem e viverem collectivamente, segundo o seu credo e a sua disciplina sem intervenção do poder público.

Art. 4.º Fica extinto o padroado com todas as suas instituições recursos e prerogativas.

Art. 5.º A todas as igrejas e confissões religiosas se reconhece a personalidade jurídica, para adquirirem bens e os administrarem, sob os limites postos pelas leis concernentes à propriedade de mão-morta, mantendo-se a cada uma o dominio de seus haveres actuaes, bem como dos seus edificios de culto.

Art. 6.º O Governo Federal continua a prover à cõngrua, sustentação dos actuaes serventuários do culto catholico e subvencionará por um anno as cadeiras dos seminários; ficando livre a cada Estado o arbitrio de manter os futuros ministros desse ou de outro culto, sem contravenção do disposto nos artigos antecedentes.

Art. 7.º Revogam-se as disposições em contrario.

Para das sessões do Governo Provisório, 7 de janeiro de 1890, 2.ª da Republica. — Mancel Deodoro da Fonseca — Aristides da Silveira Lobo — Ruy Barbosa. — Benjamin Constant Botelho de Magalhães. — Eduardo Wandenholk. — M. Ferraz de Campos Salles. — Demetrio Nunes Ribeiro. — Quintino Bocayuva."

Obs.: Este documento, em seu original, estaria arquivado no Museu da República, no Rio de Janeiro. O texto do qual foi extraído o Decreto acha-se em <http://www.cnbb.org.br/setores/jurPersoJurIgreja.rtf>

# Acompanhe as últimas notícias do STF e STJ.

## Loteamento. Obras embargadas.

A Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) manteve embargos à obra de infra-estrutura em 300 terrenos situados no loteamento Recreio de Setiba, município de Guarapari (ES). Os ministros mantiveram decisão do Tribunal de Justiça do Espírito Santo que negou mandado de segurança impetrado por B.M.S. e S.J.M.N. contra ato do secretário de Desenvolvimento Sustentável do Estado. O governo estadual embargou as obras sob o argumento de que se trata de uma área de preservação ambiental.

A região é constituída de remanescentes de vegetação arbórea e arbustiva de restinga associada à Mata Atlântica. Parte do loteamento Recreio de Setiba, no município de Guarapari, encontra-se embargado por decisão judicial, proferida em 1988 pelo extinto Tribunal Federal de Recursos (TFR). Ao rejeitar o mandado de segurança com pedido de liminar, o Tribunal de Justiça do Espírito Santo entendeu que os embargos à obra são legais e têm o intuito de preservar a natureza, protegendo-a contra a devastação desordenada. “As obras realizadas pelos impetrantes descumpriram as notificações e autos de embargos emitidos pelo órgão competente”, ressalta o acórdão.

Os proprietários dizem que os terrenos estão situados em loteamento aprovado e licenciado pela prefeitura, pelo Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal (IBDF), órgão extinto com a criação do Instituto Brasileiro de Meio Ambiente (Ibama). Segundo eles, os lotes, por serem muito valiosos e estarem localizados em área de fácil acesso, têm tido riscos de invasão. Por esses motivos, os proprietários do empreendimento recorreram ao STJ. Os ministros da Primeira Turma, entretanto, por unanimidade, entenderam que os elementos dos autos não são suficientes para demonstrar que os embargos administrativos ofenderam direito líquido e certo dos loteadores. Ana Maria Campos: 319-6498. Processo: RMS 13669 (Notícias do STJ, 14/06/2002: *Obras de infra-estrutura em loteamento de Guarapari permanecem embargadas*).

## Tribunal de Alçada de Minas Gerais

### Espólio. Transferência de contrato de financiamento habitacional. Direito à outorga de escritura.

Se há prova documental de que houve realização de transferência de contrato de financiamento habitacional, ainda

que informal, mas com a ciência do agente financeiro, e tendo o mutuário efetuado a quitação das prestações em atraso antes de falecer, faz jus o espólio ao recebimento da escritura do imóvel objeto da avença. Com esse entendimento, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Alçada de Minas Gerais concedeu aos herdeiros de S.M.M.S., de Conselheiro Lafaiete/MG, o direito à outorga de escritura de um apartamento, adquirido mediante transferência de contrato de financiamento habitacional, negando provimento a recurso da Economisa – Economia de Crédito Imobiliário S.A. Segundo os autos, em 31/03/76, a Economisa firmou contrato de financiamento habitacional com J.G.M., tendo a Cooperativa Habitacional de Conselheiro Lafaiete atuado como intermediadora. Em 16/02/77, o marido de S.M.M.S., J.W.B.S., comprou de J.G.M. o apartamento. Na ocasião, J.W.B.S. quitou todas as prestações atrasadas relativas ao financiamento do imóvel, inclusive as do prêmio do seguro previsto no contrato. O termo de transferência de financiamento foi registrado no cartório do 2º ofício de Conselheiro Lafaiete em 14/05/79. Com a morte de J.W.B.S. em 21/05/77, deu-se a quitação do imóvel financiado, já que houve a quitação das parcelas correspondentes ao seguro habitacional. Com a morte do marido, S.M.M.S. e seus filhos passaram a ter a posse do apartamento, arcando com o pagamento de todas as despesas relativas ao imóvel. Com a morte de S.M.M.S., em 21/03/93, seus filhos passaram a ter a posse do imóvel. Ingressaram, então, na justiça para obter a outorga da escritura. A ação foi julgada procedente pelo juiz da 2ª Vara Cível de Conselheiro Lafaiete, tendo este determinado que a sentença sirva de título para a efetivação da matrícula do imóvel no cartório competente. Inconformada, a Economisa inter pôs recurso no Tribunal de Alçada que, no entanto, manteve a decisão de primeira instância. A financeira alegava no recurso que não firmou qualquer contrato com S.M.M.S. e sim com J.G.M. Em seu voto, o relator do recurso, Juiz Edgard Penna Amorim, destacou que “resta claro, pela farta prova documental trazida, que houve realização de transferência de contrato de financiamento, ainda que informal, mas com a ciência da apelante (Economisa)”. Ponderou ainda que “independentemente de registro ou formalização, é possível pleitear-se a escritura por intermédio de ação ordinária”. (Notícias do Tribunal de Alçada de Minas Gerais – 14/05/2002 - *Espólio obtém escritura de imóvel adquirido por transferência de contrato de financiamento habitacional*). ■

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

## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### **Fraude à execução não caracterizada. Execução fiscal. Pessoa jurídica. Alienação de imóvel dos sócios anterior ao registro da penhora.**

Decisão. A parte interessada ingressou com Recurso especial, fundado nas alíneas "a" e "c", do inciso III, do permissivo constitucional, contra Acórdão do e. Tribunal *a quo*, assim sumariado:

"Embargos de terceiro. Execução fiscal da pessoa jurídica. Alienação de bem dos sócios anterior ao registro da penhora. Fraude à execução não caracterizada.

Não caracteriza fraude à execução a alienação de bens dos sócios ocorrida em data anterior à penhora e ao seu registro, especialmente, não constando seus nomes no cartório distribuidor de feitos."

Por decisão elaborada no Tribunal de origem, não foi admitido o Especial, em decisão assim fundamentada:

"O recurso não se apresenta apto a abertura da instância especial.

Orienta o aresto guerreado que a regra contida no artigo 185 do CTN, imputa expressamente ao sujeito da obrigação tributária a presunção da fraude na alienação de seus bens. Nessa linha de raciocínio, prossegue esclarecendo que consta dos autos que o sujeito passivo da obrigação é a empresa Alvenaria Comércio e Representação de Materiais de Construção Ltda., não seus sócios, logo, afasta a aplicação da norma ao caso em conformidade com os ditames legais.

Quanto ao pertinente ao art. 135, III do já referido dispositivo legal, verifica-se que o aresto objurgado não afastou, a responsabilidade dos sócios, apenas prestigiou o direito dos terceiros adquirentes de boa-fé.

Firma-se o entendimento do aresto impugnado, no sentido de que quanto à alienação ou oneração de bens dos sócios, há presunção *juris tantum*, devendo ser comprovada a má-fé dos terceiros que adquiram tais bens. Isto, porque os sócios se tornaram executáveis apenas após a infrutífera

tentativa de penhorar os bens da empresa devedora.

Em resumo, o acórdão impugnado decidiu pela boa-fé dos embargantes, pelas seguintes razões, quais sejam:

a) porque, quando da alienação, os vendedores não se encontravam negativados junto ao Fisco;

b) porque se comprovou nos autos que os embargantes cercaram-se de todos os instrumentos de garantia de que o bem encontrava-se livre e desimpedido de qualquer ônus;

c) porque, mesmo que consultassem o cartório distribuidor de feitos, nenhuma restrição encontrariam no nome do Fiscal não proprietários do imóvel, pois a execução fiscal não foi tentada em face deles.

Não bastassem os argumentos acima, os embargantes ainda possuem a seu favor a intervenção da Caixa Econômica Federal, uma vez que utilizaram os recursos do FGTS, para pagamento de parte do imóvel.

Como bem destaca o digníssimo Relator Desembargador Atapoã da Costa Feliz, 'é notório que para a liberação do FGTS exige-se vasta documentação sobre o imóvel e seus proprietários, a fim de assegurar que nenhuma dívida possa futuramente vincular o bem.'

Da mesma forma ensina o voto proferido pelo Senhor Ministro Milton Luiz Pereira em recurso especial, cuja ementa consta do acórdão em análise, vejamos;

Outrossim, sublinha-se que o contribuinte devedor nada alienou, mas, isto sim, um dos sócios, mesmo que possa ser admitido como responsável tributário...

Diante dessas realidades, muito embora a propositura da execução cause efeitos no mundo jurídico, no caso concreto, não se pode dizer que foi o devedor quem alienou ou inovou com o intuito de prejudicar o exequente ou, noutra senda, que o sócio desviou bem da sociedade executada fraudando a execução. Também enfatiza-se que o CTN nem o CPC, decorrente da inscrição da dívida ou execução, estabelecem a indisponibilidade de bem da propriedade do sócio.

Tais procedimentos, por si não constituem ônus *erga omnes*. É, ainda, conveniente lembrar que a demonstração da má-fé (*consilium fraudis*) pressupõe ato de efetiva constrição judicial, penhora, arresto, seqüestro e citações reais ou pessoais reipersecutórias vinculadas ao imóvel (Lei 6.015/73, art. 167, parágrafo 5º e 21, 169 e 240). Depois dessas inscrições, as modificações na ordem patrimonial presumem-se feitas em 'fraude'.

Em reforço, soerga-se que a presunção de 'fraude' (art. 185, CTN, por si, não torna inexistente, nulo ou anulável o ato tido por fraudulento, competindo à parte exequente provar a ciência do terceiro adquirente da existência da demanda ou constrição). ..."

"Resta comprovado que a pré existência da dívida inscrita ou da execução não constitui ônus *erga omnes*, efeito decorrente da publicidade do registro público.

Convém ressaltar que a exigência do registro da penhora visa proteger as relações jurídicas, fornecendo ao terceiro adquirente certeza de que o seu direito à propriedade, fundar-se-á em ato jurídico perfeito acobertado pelo princípio constitucional da segurança jurídica (art.5º, XXVI da Constituição Federal).

Como se vê, o aresto recorrido decidiu conforme o entendimento adotado pela Instância Superior, motivo pelo qual obsta-se o prosseguimento da irresignação.

Acerca do dissídio jurisprudencial suscitado, o recorrente não cumpriu o disposto no parágrafo único do artigo 541 do Código de Processo Civil, pois não fez a demonstração analítica da divergência, requisito essencial à verificação do dissídio - decisões divergentes sobre bases fáticas idênticas.

Em pesquisa feita para conhecimento do inteiro teor dos acórdãos paradigmas oriundos da Corte Especial, auferiu-se que não versam sobre a mesma base fática discutida no voto condutor.

Tanto o primeiro julgado colacionado, REsp nº 59.659-9 cujo relatório é da lavra do Exmº. Sr. Ministro César Asfor Rocha, quanto os demais, referem-se à alienação de bem imóvel realizada ao tempo em que corria contra o vendedor ação de execução fiscal. Percebe-se claramente o total descompasso com o aresto investido, cujo fato demonstra que ao tempo da alienação não corria contra os vendedores nenhuma ação executiva."

Incensurável o v. *decisum*, mais acrescentar seria desprestigiar a preciosidade do tempo, criando censurável ônus processual, vez que a ilustrada decisão, por si, é con-

vincente, merecendo confirmação.

Demais, como bem lançado, a jurisprudência desta Corte firmou-se em sentido contrário às premissas recursais. Confira-se:

"Processual civil. Embargos de divergência. Dívida fiscal. Execução. Oferecimento de embargos de terceiro. Faltantes anterior constrição e registro publicitário da ação. Citação. CTN (art. 185). Lei 6.015/73 (arts. 195, parágrafos 5º e 21, 169 e 240). Lei 6.830/80 (art. 7º, IV). CPC, arts. 219, 496, VIII, 546, I, e 593, II.

1. A interpretação do artigo 185, CTN, não deve ser ampliada, restringindo-se no que contém, afastando-se a presunção *juris et devjuris*.

2. O CTN nem o CPC, em face da execução, não estabelecem a indisponibilidade de bem alforriado de constrição judicial. A pré-existência de dívida inscrita ou de execução, por si, não constitui ônus *erga omnes*, efeito decorrente da publicidade do registro público. Para a demonstração do *consilium fraudis* não basta o ajuizamento da ação. A demonstração de má-fé pressupõe ato de efetiva citação ou de constrição judicial ou de atos reipersecutórios vinculados a imóvel, para que as modificações na ordem patrimonial configurem a fraude.

3. Validade da alienação a terceiro que adquiriu o bem sem conhecimento de constrição já que nenhum ônus foi dado à publicidade. Os precedentes desta Corte não consideram fraude de execução a alienação ocorrida antes da citação do executado alienante.

4. Embargos desacolhidos" (REsp 31.321-SP; Rel. Min. Milton Luiz Pereira - *in* DJU de 16/11/99).

"Processo civil. Fraude à execução. Não ocorrência. Quem adquire um imóvel pertencente ao sócio-gerente, sem saber que a sociedade de que este faz parte está sendo objeto de execução fiscal, não concorre para a fraude à execução; outra seria a conclusão, se a execução fiscal já tivesse, à época da alienação, sido redirecionada contra o sócio-gerente, com a anotação própria no setor de distribuição do foro.

Recurso especial não conhecido" (REsp 50.612-SP; rel. Min. Ari Par-gendler - *in* DJU de 3/3/97).

No fio da jurisprudência rememorada, sob as alvíssaras da Súmula 83/STJ, forte no amparo à decisão atacada, para ficar liberada do gravame interposto, nego provimento ao presente agravo (art. 544, § 2º, do CPC).

Brasília, 02/10/2001. Ministro Milton Luiz Pereira, Relator (Agravo de Instrumento nº 397.417/MS; DJU 9/11/2001; pg. 321/322).

**Usucapião. Posse vintenária. Comprovação. Reivindicatória. Improcedência.**

Decisão. Cuida-se de agravo de instrumento de decisão que deixou de admitir recurso especial, alínea "a", no qual se alega ofensa aos arts. 524 e 550 do CC e 5º, XXII, da CF, bem como afronta ao que dispõe a Súmula 340/STF, interposto contra acórdão da egrégia Segunda Turma Julgadora da Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Tocantins, assim ementado:

"Usucapião. Posse vintenária. Prova documental e testemunhal satisfatória. Soma da posse exercida por antecessores. Prescrição aquisitiva gerada. Reivindicatória. Imóvel. Improcedência. Usucapião. Reconhecimento. Réus que, por si e por seus antecessores, exercem a posse por mais de 20 anos. Prova oral. Recurso provido.

I- O direito de propriedade é perpétuo, extinguindo-se somente pela vontade do dono, ou por disposição expressa de lei, nas hipóteses de perecimento da coisa, desapropriação ou usucapião. Neste último caso, a perda da propriedade se opera em decorrência da prescrição aquisitiva, mas não em função do prazo estabelecido no art. 177 do Código Civil.

II- O usucapião extraordinário (art. 550 do CCB) dispensa a prova do justo título e da boa-fé, e se consuma no prazo de 20 (vinte) anos ininterruptos, sem que haja qualquer oposição por parte do senhorio".

Verifico que o agravante deixou de juntar aos autos cópias da certidão de intimação do acórdão da apelação, do acórdão dos embargos declaratórios interpostos e da certidão de intimação do acórdão proferido no julgamento de tais embargos, peças indispensáveis à formação do instrumento de agravo, de acordo com o disposto no art. 544, § 1º, do CPC e com o entendimento jurisprudencial consolidado no âmbito deste STJ (Súmula 223), o que é suficiente para o não conhecimento do recurso, tendo em vista que a instância especial não comporta diligência de complementação do traslado. Ressalte-se que, consoante entendimento pacífico desta Corte, a expressão "acórdão recorrido", a que se refere o artigo 544, § 1º, do CPC, compreende, também, o acórdão que julgou os embargos declaratórios, já que este integra o acórdão da apelação (AGA's 162.188/MG; 164.542/PA; 261.451).

Ainda que superado tal óbice, não há como prosperar o recurso.

Com relação à apontada ofensa ao art. 5º, XXII, da CF, incabível a sua apreciação em sede de recurso especial uma vez que a contrariedade à norma constitucional possui via

própria para ser examinada.

Quanto à ofensa aos arts. 524 e 550 do CPC e de dissídio em relação à Súmula 340/STF, esbarra o ora agravante no que dispõe a Súmula 07/STJ. O egrégio Tribunal a quo decidiu a causa de acordo com as circunstâncias fáticas do processo, sendo inviável a reapreciação, nesta instância, dos elementos que geraram seu convencimento, inclusive no que diz com o início da contagem do prazo.

Isso posto, nego provimento.

Brasília 23/10/2001. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator (Agravado de Instrumento nº 397.991/TO; DJU 5/11/2001; pg. 356/357).

**Penhora. Bem de família. Imóvel dado em garantia hipotecária.**

Agravo de decisão que negou trânsito a recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, em que os recorrentes alegam ofensa ao art. 1º da Lei n. 8.009/90, bem como dissídio jurisprudencial, insurgindo-se contra acórdão assim ementado:

"Agravado de instrumento. Bem de família. Garantia hipotecária. Penhora. Em execução hipotecária não é oponível a impenhorabilidade do bem de família, ex vi do art. 3º, inc. V, da Lei 8.009/90, quando a penhora incide sobre o bem dado em hipoteca."

Não prospera o inconformismo por ambas as alíneas invocadas, uma vez que firme o entendimento desta Corte no mesmo sentido do v. acórdão recorrido, consoante se verifica do seguinte julgado:

Artigo 3º, V, Lei nº 8.009/90.

I- Imóvel dado em garantia de dívida hipotecária é penhorável por se incluir na ressalva contida no art. 3º, V, da Lei nº 8.009/90. Precedentes.

II- Recurso especial conhecido e provido" (REsp 142.761-RS, relator o eminente Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, DJ de 04/09/2000).

Confira-se, ainda, dentre outros, o REsp 247.649-SC, relator o eminente Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 28/05/2001, o AGA 236.624-GO, relator o eminente Ministro Waldemar Zveiter, DJ de 08/03/2000 e o REsp 34.813-RO, relator o eminente Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 02/08/1993.

Posto isso, nego provimento ao agravo.

Brasília 22/10/2001. Ministro Cesar Asfor Rocha, Relator (Agravado de Instrumento nº 407.901/GO; DJU 5/11/2001; pg. 362).

## **Cancelamento de registros imobiliários - Incra. Juízo federal X Juízo estadual. Competência do juízo estadual.**

Ementa. Competência. Cancelamento de registros imobiliários.

I- Compete ao Juízo de Direito processar e julgar pedido de cancelamento de registro imobiliário, ainda que formulado por ente federal. Precedentes.

II- Conflito conhecido para declarar competente o suscitado.

Decisão. Trata-se de conflito de competência instalado entre o Juízo Federal e o Juízo de Direito nos autos de cancelamento de matrículas e registros de imóveis, requerido pelo Incra.

Nesta instância, manifestou-se a douda Subprocuradoria-Geral da República pelo conhecimento do conflito, para declarar competente a Justiça Comum Estadual.

Acolho o parecer. Reiteradamente esta Corte tem decidido que compete ao Juízo de Direito, processar e julgar pedido de cancelamento de registro de imóveis, ainda que formulado por ente federal.

Vejam-se, nesse sentido, as seguintes ementas:

"Conflito de competência. Retificação de registro imobiliário. Procedimento administrativo. Competência da Justiça estadual.

Segundo entendimento firmado pela Segunda Seção (CC 16.048/RJ), compete à Justiça Comum do Estado processar e julgar pedido de retificação de registro imobiliário, nos termos do art. 213 da Lei 6.015/73.

Conflito conhecido e declarado competente o Juízo de Direito da Vara de Registros Públicos de Joinville-SC" (CC nº 22.414-SC, Rel. Min. Bueno de Souza, *in DJ* de 04/6/2001);

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

Enquanto de natureza meramente administrativa o requerimento, inexistindo lide, compete ao juiz de direito, corregedor dos registros públicos, processar e julgar pedido de retificação de registro imobiliário, ainda quando formulado por ente federal com prerrogativa de foro na Justiça Federal, em face da natureza administrativa do requerimento" (CC nº 16.416-PE, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, *in* 11/11/1996);

Competência. Registro de imóveis. Dúvida suscitada pelo oficial do registro imobiliário.

Em face de sua natureza administrativa, o procedimento de dúvida deve ser decidido pelo juízo estadual corregedor

do cartório de registro de imóveis, que o formulou.

Conflito conhecido, declarado competente o suscitado" (CC nº 4.840, Rel. Min. Barros Monteiro, *in DJ* de 04/10/1993);

"Conflito de competência. Retificação de registro imobiliário. Procedimento administrativo. Interesse da União federal.

1. Segundo entendimento firmado pela 2ª Seção (CC. Nº 16.048-RJ), compete à Justiça Comum do Estado processar e julgar requerimento administrativo formulado para retificar registro imobiliário, na forma do art. 213 da Lei nº 6.015/73, não deslocando a competência para a Justiça Federal a manifestação de interesse por parte da União, eis que não há, de fato, uma causa.

2. Conflito conhecido para declarar a competência da Justiça Estadual" (CC nº 19.836-PE, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, *in DJ* de 09/12/1997).

Ante o exposto, conheço do conflito e declaro competente o Juízo de Direito da Vara de Feitos Criminais, Juri, Menores, Fazenda Pública e Registros Públicos de Bom Jesus da Lapa-BA, suscitado.

Brasília 19/10/2001. Relator: Ministro Antônio de Pádua Ribeiro (Conflito de Competência nº 30.453/BA; DJU 6/11/2001; pg. 219/220).

## **Penhora. Execução fiscal. Hipoteca. Cédula de crédito comercial. Prevalência do crédito tributário.**

Comercial HB de Secos e Molhados Ltda. interpõe recurso especial, com fulcro nas letras "a" e "c" do permissivo constitucional contra decisão da egrégia Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que, nos autos de embargos à execução fiscal, firmou entendimento no sentido de que, "não tendo sido o credor hipotecário intimado da penhora, deve-se ter o processo por nulo a partir da penhora, excluída esta, para que seja efetivada a intimação do credor hipotecário, Banco do Brasil S/A", conforme precedentes daquela Corte, "suprimindo-se assim, a irregularidade, ao tempo em que deve-se determinar também, a citação das pessoas físicas, sócias da executada, reabrindo-lhes o prazo para embargar, visto que a constrição recaiu sobre bens de sua propriedade particular".

Alega a recorrente que o v. aresto recorrido violou o artigo 69 do Decreto-Lei 167, de 1967, além de divergir de julgados de outros tribunais.

Ofertadas as contra-razões, o recurso foi admitido na origem, subindo os autos a esta instância.

Com efeito, ainda que se tenha por prequestionado o

dispositivo legal apontado como malferido, a pretensão recursal não há de prosperar, eis que existe óbice inarredável ao seu prosseguimento.

É que a egrégia Câmara Julgadora *a quo* decidiu em plena sintonia com a orientação jurisprudencial dominante no âmbito deste Tribunal.

Nesse sentido, a douta 4ª Procuradora de Justiça do Estado, antes do juízo primeiro de admissibilidade, de forma oportuna e percuciente, já se manifestara, *in verbis*:

“De outro prisma, a decisão do acórdão recorrido se encontra em consonância com o entendimento adotado pela inclita Corte Superior. Tenho que o dissídio apontado pelo insurgente já se encontra superado reclamando a aplicação da Súmula 83 da citada Corte.

Tributário. Agravo regimental objetivando a reforma de decisão que inadmitiu o seguimento do recurso especial. Execução fiscal. Penhora. Bem gravado com hipoteca. Cédula de crédito comercial. Possibilidade. Prevalência do crédito tributário. Aplicação da Súmula 83/STJ.

1- Há de ser confirmada decisão que negou seguimento a recurso especial sob fundamento de que ‘os bens gravados com hipoteca oriunda de cédulas de crédito industrial podem ser penhorados para satisfazer débito fiscal, ora por não ser absoluta a impenhorabilidade ditada pelo art. 57, do DL 413/69, seja pela preferência outorgada aos créditos tributários’ (REsp 88.777/SP, Re. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU 15/03/99, 4ª Turma, unânime).

2 - Agravo regimental improvido’ AGRESP 222145/SP – 1ª Turma, Rel. Min. José Delgado, DJU 21/03/2000, pg. 00105.

‘Execução fiscal. Concurso de credores. Bem gravado por cédula de crédito. Penhora. Possibilidade.

A Fazenda Pública, na cobrança judicial da dívida ativa, não está sujeita a concurso de credores. O crédito tributário prefere a qualquer outro, ressalvados, apenas, os decorrentes da legislação trabalhista. Os bens gravados com hipoteca oriunda de cédula de crédito podem ser penhorados para satisfazer o débito fiscal.

Recurso improvido’ (REsp 222142/SP – 1ª Turma, Rel. Min. Garcia Vieira, DJU 29/11/99, pg. 00134).

‘Direito comercial. Tributário e processual civil. Cédula de crédito industrial. Bem dado em hipoteca. Penhora para satisfazer dívida fiscal. Possibilidade. Arts. 184 do Código tributário nacional, 30 da Lei 6.830/80 e 57 do Decreto-Lei 413/69. Precedentes. Recurso desacolhido.

Os bens gravados com hipoteca oriunda de cédula de crédito industrial podem ser penhorados para satisfazer

débito fiscal, seja por não ser absoluta a impenhorabilidade ditada pelo art. 57 do Decreto-Lei 413/69, seja pela preferência outorgada aos créditos tributários’ (REsp. 88777/SP – 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU 15/03/99, pg. 00226).

Processual. Impenhorabilidade. Cédula de crédito. Del 167/1967 e Del 413/1969). Executivo fiscal. Não incidência. A impenhorabilidade dos bens gravados por cédulas de crédito (Del 167/1967 e Del 413/1969) não prevalece no processo executivo fiscal (Código Tributário Nacional Art. 184)’ - (Resp 100578/SP – 1ª Turma, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJU 17/11/97, pg. 59414).

Isto posto, com fundamento no artigo 557 do CPC, nego seguimento ao presente recurso.

Brasília 01/10/2001. Relator: Ministro Garcia Vieira (Recurso Especial nº 333.983/GO; DJU 6/11/2001; pg. 231).

### **Locação. Imóvel hipotecado antes da celebração do pacto locatício. Admissibilidade.**

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento tirado contra despacho que inadmitiu recurso especial, manejado contra acórdão da Sétima Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, com esta ementa:

“Locação. Imóvel hipotecado antes da celebração do pacto locatício. Admissibilidade. O ordenamento jurídico não proíbe a locação de imóvel hipotecado, nem obriga o locador e/ou a imobiliária a dar ciência aos interessados na locação do gravame.

Locação de imóveis. Hipoteca e penhora anterior à locação. Danos materiais e morais. Indenização. Descabe a indenização por danos materiais e morais, quando os inquilinos adquirem o imóvel locado, recuperando o investimento das benfeitorias destinadas à adaptação do imóvel para atividade profissional, incorporadas por força de cláusula contratual.”

Alega-se no recurso especial ofensa aos arts. 165 e 458, do CPC, 6º, § 2º, da LICC e 5º, inciso X, da CF/88, aduzindo, em síntese, que a sentença monocrática inobservou os requisitos objetivos.

É o relatório. Decido.

O recurso não deve prosperar.

Quanto aos arts. 165 e 458, do CPC, o Tribunal *a quo*, não se pronunciou a respeito, e nem foram opostos embargos declaratórios, incidindo na espécie o óbice da ausência de prequestionamento, fincado nos verbetes das Súmulas 282 e 356, da Suprema Corte.

De respeito aos arts. 6º, da LICC, de cunho eminentemente constitucional, segundo jurisprudência pacífica desta Eg. Corte Superior, e 5º, inciso X, da CF, refoge da competência definida na Carta Magna para sua apreciação na via estreita do especial.

Além do mais, o deslinde da controvérsia importa em reexame de matéria fática, vedada na via do recurso especial, consoante Súmula 07-STJ.

Ante o exposto, nego seguimento ao agravo.

Brasília 20/9/2001. Ministro Gilson Dipp, Relator (Agravo de Instrumento nº 396.365/SP; DJU 4/10/2001; pg. 274).

### **Locação. Imóvel alienado em hasta pública. Renovação compulsória - cláusula de vigência e averbação na matrícula.**

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que obsteu seguimento a recurso especial, objetivando reforma de acórdão, assim ementado:

“Se no curso do cumprimento do contrato de locação, o imóvel for alienado em hasta pública, a ação para viabilizar sua renovação compulsória, deve estar lastreada à avença que contenha cláusula de vigência em caso de alienação e esteja averbada junto à matrícula no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.”

Alega-se ofensa ao art. 51, da Lei 8.245/91, aduzindo, em síntese, ter direito a renovação do contrato, independentemente do registro do mesmo junto à matrícula do imóvel.

É o relatório. Decido.

Além das máculas de respeito à falta de prequestionamento e à ausência de demonstração do dissídio apontadas pela decisão agravada e não infirmadas pela empresa agravante, verifica-se nos autos a ausência de peças obrigatórias, tais a procuração do agravado (art. 544, § 1º, do CPC), pois a que consta a fls. 11 é um substabelecimento, e a certidão de publicação do acórdão vergastado, incidindo no caso a Súmula 223-STJ.

Ante o exposto, nego seguimento ao agravo.

Brasília 21/9/2001. Ministro Gilson Dipp, Relator (Agravo de Instrumento nº 400.446/SP; DJU 4/10/2001; pg. 281).

### **Penhora. Imóvel já partilhado. Registro posterior à constrição - irrelevância.**

Processual civil. Execução. Embargos de terceiro. Penhora de imóvel já partilhado. Posse em favor da ex-esposa embargante, decorrente de anterior sentença homologatória

da partilha em separação consensual. Atribuição da integralidade do bem à antiga cônjuge virago. Registro posterior à constrição. Fato irrelevante.

I. Não pode ser objeto de penhora imóvel que, antes da constrição, já não integrava o patrimônio comum do casal, porque judicialmente homologada partilha que o atribuíra, em sua totalidade, à cônjuge virago, desinflante o fato de o registro da propriedade ter ocorrido em data posterior. Precedentes do STJ.

II. Caso, todavia, em que decidido pelo Tribunal estadual que a penhora era válida em relação à parte do imóvel que excedia o valor correspondente à meação, a situação se torna imutável, no particular, à falta de recurso da parte contrária.

III. Recurso do exeqüente-embargado não conhecido.

Brasília 12/6/2001 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Júnior (Recurso Especial nº 34053/SP; DJU 8/10/2001; pg. 217).

### **Penhora. Imóvel rural. Área inferior ao módulo. Impenhorabilidade.**

Trata-se de agravo de instrumento manifestado pelo Banco do Brasil S/A contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alega negativa de vigência aos arts. 526, 649, X e 655, § 2º, do CPC, em questão exteriorizada nesta ementa:

“Impenhorabilidade de imóvel rural. Até o limite do módulo para a região é insuscetível de constrição judicial. Existindo dois registros, respeitada a área do módulo, o outro é liberado para penhora, mesmo de menor área. Não se aplica a dois imóveis rurais contíguos a disposição do parágrafo único da Lei 8.009/90; esta, trata de múltiplas residências e não de um único imóvel onde reside e tira a família o sustento. A disposição do artigo 5º, XXVI, da Constituição Federal visa proteger a família e não o devedor.”

A discussão envolve o reexame reflexo da prova, com óbice na Súmula n. 07 do STJ, em relação às considerações emanadas do acórdão no tocante ao somatório das duas áreas ser inferior ao módulo rural e das características das mesmas, que são contíguas.

Pelo exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 27/9/2001. Ministro Aldir Passarinho Júnior, Relator (Agravo de Instrumento nº 322.624/RS; DJU 8/10/2001; pg. 410). ■

# Consultas técnicas sobre prática registral

## **Escritura de doação. Revogação. ITBI.**

**P-** Qual o conteúdo de uma escritura de revogação de doação?

**R-** A doação está registrada. Para revogá-la é necessária a escritura pública, com a participação dos doadores e donatários, ou mandado expedido pelo Poder Judiciário em ação de revogação da doação. O imposto de transmissão decorrente da revogação deve ser recolhido, tendo em vista que se trata de transmissão. Esse imposto, como a transmissão é gratuita, deve ser recolhido à Fazenda do Estado.

## **Descrição. Alteração. Procedimento jurisdicional.**

**P-** Atualização de confrontações. Indicação apenas dos pontos cardeais e dos nomes dos confrontantes.

**R-** Para alterar a descrição das divisas de um imóvel, urbano ou rural, inserindo-se medidas, é indispensável o procedimento jurisdicional, conforme estabelece o art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos. Fora desse procedimento, em que é expedido mandado se deferido o pedido, não se pode averbar a alteração da descrição, em especial para inserir medidas perimetrais.

## **Imóvel arretado. Alienação.**

**R-** No caso de arresto, seqüestro ou penhora, o imóvel só não pode ser alienado quando essas medidas constritivas são consequência de execuções fiscais da União, por força do art. 53, § 3º, da Lei federal 8.212/91. É disponível o imóvel arretado e o adquirente toma conhecimento no Registro de Imóveis (matrícula) de acordo com a Lei 7.433/85.

## **Lotes de propriedade do Município. Unificação e posterior desmembramento.**

**P-** Município possui 10 lotes urbanos com área de 400 metros quadrados cada um. Apresentou requerimento para unificá-los e, posteriormente, subdividi-los em 20 lotes de 200 metros quadrados cada.

**R-** O Município, proprietário dos lotes, pode

unificá-los e a seguir desmembrá-los em 20 lotes. O desmembramento, entretanto, estará sujeito ou não ao registro de que trata o art. 18 da Lei 6766/79, conforme a orientação do Código de Normas do Estado. O Município deve ser tratado da mesma forma que se trata um particular, em igualdade de condições.

## **Averbação de construção de imóvel rural. Documentação.**

**P-** Documentos necessários para averbar construção de imóvel rural são os mesmos da averbação de imóvel urbano?

**R-** Nos imóveis rurais, a averbação de construções, segundo a Lei 8.212/01 exige a apresentação da CND do INSS. Dificilmente as Prefeituras expedem documentos aprovando a construção, atestando sua regularidade. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART é ou não exigida conforme se exige para a averbação de edificações em imóveis urbanos.

## **Cessão do direito real de uso de uma praça. Desafetação. Município.**

**P-** Lote, em nome do Município, destinado a uma praça. O município pretende, por escritura pública, fazer cessão de uso de parte do imóvel para uma rádio.

**R-** Para fazer a concessão do direito real de uso de uma praça, que é bem público de uso comum do povo, o Município necessita de uma lei desafetando o imóvel e, ao mesmo tempo, autorizando a cessão do direito real de uso.

## **Cédula rural hipotecária. Outorga.**

**P-** Proprietário de imóvel é emitente de cédula rural hipotecária. Como obter a anuência da esposa analfabeta?

**R-** A hipoteca é direito real de garantia e para sua constituição exige-se a escritura pública. Nas cédulas é dispensável a escritura pública, mas se uma das partes não souber escrever deve outorgar procuração ao marido, à mulher ou a terceiro, para representar o analfabeto na constituição ou emissão da cédula.

### **Associação. Cisão e transferência de imóveis.**

**P-** Uma associação sem fins lucrativos, devidamente inscrita no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, apresentou para registro ata de Assembléia Geral Extraordinária, por instrumento particular, em que deliberou sobre a sua cisão parcial, a criação de uma nova entidade e a transferência de bens imóveis para a entidade criada. Podemos aceitar essa Ata como título hábil ao registro?

**R-** Associação não pode ser cindida. A cisão é ato privativo de sociedades comerciais, não se aplicando a sociedades civis. Se aceitarmos a tese de que a sociedade civil pode ser cindida, evidentemente, essa conclusão não se aplica às associações. O registro ou averbação da cisão não pode ser feito.

### **Doação de imóvel a casal. Regime da comunhão universal de bens. Falecimento de um dos cônjuges. Direito de crescer.**

**P-** Casal casado no regime de comunhão universal de bens adquiriu, por doação, um imóvel. Falece um dos cônjuges. O sobrevivente pede averbação do óbito do cônjuge falecido, porque pretende a incidência do art. 1178 do Código Civil. Pode ser feita a averbação sem abertura de inventário?

**R-** Quando alguém casado no regime da comunhão de bens recebe um imóvel por doação, incide o art. 1.178 do Código Civil. Ao falecer um dos cônjuges, o sobrevivente requer a averbação do falecimento, comprovado com certi-

ção do Registro Civil, tornando-se proprietário exclusivo, sem necessidade de inventário, pela incidência do direito de crescer.

### **Imóvel registrado em nome de pessoa jurídica de direito público. Órgão extinto. Transferência do imóvel ao Estado. Averbação.**

**R-** Tratando-se de pessoa jurídica de direito público, órgão do Estado, a lei que extinguiu o órgão estabelece a que outro órgão o imóvel será transferido, sem necessidade de formalização por escritura pública.

### **Alteração de estado civil. Requerimento feito por terceiro interessado.**

**P-** A averbação de alteração do estado civil da pessoa pode ser requerido por outrem que não seja o titular do domínio?

**R-** A alteração do estado civil pode ser requerido por outra pessoa que não o titular do domínio, desde que comprove vinculação ou qualquer direito vinculado ao imóvel. Exemplos: o adquirente do imóvel; o herdeiro do proprietário cujo nome esteja no registro com um estado civil e pelo documento apresentado ostente outro estado; credor hipotecário do imóvel etc. Não pode ser pessoa absolutamente estranha ao titular do direito, mas cada caso concreto deve ser examinado para se encontrar uma ligação entre quem requer e o imóvel ou as pessoas nele vinculadas, como o promitente comprador etc. ■

Ou você é sócio do IRIB...  
ou é um peixe fora d'água.

Ser associado do IRIB tem suas vantagens.  
Estar bem informado é uma delas.

Boletim Eletrônico - Boletim do Irib em Revista -  
Revista do Direito Imobiliário - Site: [www.ibr.org.br](http://www.ibr.org.br) -  
Coleção Irib em Debate - Coleção Cadernos do Irib.



INSTITUTO DE REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DO BRASIL

IRIB. Indispensável para o Registrador Imobiliário.



# Cartas

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



## **Boletim Eletrônico é instrumento de atualização.**

Prezado Jacomino,

Parabéns pelas 500 edições de boletim eletrônico do IRIB. Com certeza este boletim tem sido um instrumento muito importante para atualização de conhecimentos notariais e registrais. Sua competência na condução deste precioso boletim traz muitos benefícios àqueles que não se encontram em grandes centros, mas que, através da Internet, têm uma informação instantânea. Parabéns...

**Eduardo Kindel**

Tabelião de Notas

Constantina, RS, em 28/6/2002.

## **Felicitações pelos 500.**

Caro colega Dr. Jacomino,

(...)

Felicitações pelos 500 Boletins Eletrônicos.

Atenciosamente

**João Nicanor Colpo**

Tabelião de Notas

Santa Bárbara do Sul, RS.

## **Que venham outros 500!**

Caro Jacomino e equipe,

Parabéns pela edição de nº 500. Este órgão de divulgação muito honra a classe. Que venham outros

500 e muito mais!

**Fabrizio A. F. G. Pimentel**

Notário-Registrador

Tanguá, RJ

## **Trabalho valoroso**

Prezado Jacomino,

Esse é um trabalho valoroso para a classe. Continue com a mesma seriedade e respeito, pois a cada dia o nosso respeito por você e essa tão dedicada equipe vai aumentando. São poucos os que se dedicam com tamanha lisura. O Brasil merece e os registradores agradecem.

**Cássia Morán**

Estudante de Direito

Vilhena, RO.

## **Devemos continuar a luta pela valorização da classe.**

Dr. Sérgio Jacomino,

Em primeiro lugar, gostaria de parabenizá-lo pelo empenho como registrador e pela presidência do IRIB.

(...)

Devemos continuar lutando. Ainda bem que tem pessoas como o Sr. Sérgio Jacomino, Dr. Rogério Bacellar e demais pessoas que lutam pela valorização de nossa classe.

Um grande abraço

**Ricardo Gentil Marcon Junior**

Escrevente autorizado e substituto do Cartório Distrital de Santa Izabel do Oeste, PR.

**Vida longa ao BE!**

Vida longa ao BE! Parabéns pelos 500!

Esperamos continuar contando sempre com a colaboração da equipe que elabora, sob a batuta do determinado Jacomino, este boletim que nos traz sempre assuntos da última hora, prestando um serviço de extrema grandeza a todos aqueles que dele se utilizam.

Continuidade, sempre!

**Paulo F. Melo**

Serventia Registral de Imóveis  
Coronel Vivida, PR.

**Continue ajudando nossa classe.**

Dr. Sergio Jacomino,

Quero deixar aqui registrado os meus votos de felicidades pela edição de nº 500.

Não deixo de ler e arquivar os artigos publicados, que são de grande valia no nosso dia-a-dia.

Hoje mesmo, ocorreu uma consulta de um contrato feito por uma imobiliária, prevendo a perda do sinal. Aconselhei o cliente e forneci-lhe cópia de sua matéria.

Parabéns a todos que o ajudam nesta tarefa e continue ajudando nossa classe profissional tão sofrida e às vezes discriminada.

Abrços

**Antonio Carlos Rollo e Glauca Muniz Rodrigues**

Substituto e Escrevente  
2º Tabelião de Notas de Santos, SP.

**Livros técnicos do Irib/Anoreg-SP**

Ao Ilustríssimo Dr. Sérgio Jacomino,

É com grande satisfação que venho por meio deste, parabenizá-lo pelo excelente trabalho desenvolvido no volume Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura e Decisões da Corregedoria-Geral da Justiça/1996, e pelos serviços prestados aos Cartórios Brasileiros que são de distinta e notável qualidade. Sempre ao lado das normas constantes da Corregedoria-Geral da Justiça, essa publicação se tornou referência das atividades realizadas

por este cartório (...).

**Bruno Marinho**

Escrevente do 2º Cartório de Notas e Protesto Taubaté, SP

**Campo Grande-MS ligado no BE**

Prezada Editora Fátima Rodrigo.

Parabéns pela edição nº 500 do Boletim. Sou leitor assíduo dos boletins eletrônicos Irib/Anoreg-SP. Estou em falta com vocês, pois prometi enviar os materiais que produzimos aqui (...). Irei pessoalmente fazer uma visita e levar nossa humilde contribuição. Peço que olhe nossa página para ver parte do nosso trabalho: [www.tabelionatoferro.com](http://www.tabelionatoferro.com).

Um abraço a você e sua equipe.

**Izaías Ferro Junior**

Campo Grande, MS.

**Isso é trabalhar em favor da classe!**

Jacomino e equipe.

Parabéns pelos quinhentos, isso é trabalhar em favor da classe!

Tim-tim e vida longa!

**Ângelo Volpi**

Notário em Curitiba, PR.

**Mais coesão e uma boa dose de solidariedade.**

Amigo Sérgio,

Foi muito bom nosso encontro em Natal. Ficamos sempre renovados.

Mais uma vez parabéns pelo trabalho e pelos 500 números. Estamos, definitivamente, em nova era notarial e registral no Brasil. Falta-nos, ainda, mais coesão, menos disputas setoriais, mais desprendimento de alguns e ética radical no cumprimento de nossas atribuições. Insisto, como venho afirmando há mais de uma década, "a maior parcela de nossos problemas está dentro de nós mesmos, e de nossas entidades". Não nos adianta ficar procurando o "inimigo externo". Tudo ficará melhor encaminhado se estivermos coesos e habilitados técnica e culturalmente para o exercício de nossa nobre atividade. Continuo soldado da causa notarial e registral, incondicionalmente.

Uma boa dose de solidariedade certamente não fará mal, também!!!

Grande abraço a todos os responsáveis pelo sucesso dessa nossa comunicação instantânea, ágil e competente.

**J. Flávio B. Fischer**

[fischer@tabelionatofischer.not.br](mailto:fischer@tabelionatofischer.not.br)

[www.tabelionatofischer.not.br](http://www.tabelionatofischer.not.br)

### Igreja Católica: competência, cultura e dinamismo.

Caríssimo amigo Sergio!

O Boletim Eletrônico nº 507 espelha a competência, cultura e dinamismo que simbolizam o registrador que preside os destinos de nossa entidade de classe.

A divulgação de seu conteúdo - a decisão do Juiz Corregedor-Permanente da Comarca de Serra Negra (SP) e a remissão histórico-legislativa sobre a personalidade jurídica da Igreja Católica feita por Sergio Jacomino é altamente relevante e de interesse de toda a classe de registradores imobiliários brasileiros, posto que a Igreja Católica é a maior proprietária de imóveis deste País, estando presente na totalidade dos municípios brasileiros (a matéria referida está nesta edição, seção *Jurisprudência Seleccionada*, p. 55 - NE).

Quero mais uma vez parabenizar o nosso presidente pela divulgação deste Boletim Eletrônico que será de grande valia para os registradores brasileiros.

Se todos os registradores brasileiros seguissem o exemplo dado por Sérgio Jacomino - estudar, estudar, estu-

dar e cada vez mais, estudar - certamente o trabalho desenvolvido pelos profissionais do direito encarregados dos SRI's seria muito mais reconhecido, aplaudido e apoiado.

É preciso cada vez mais difundir o conceito de que os Serviços de Registro de Imóveis existem para servir à coletividade e não, como dizem alguns desavisados de boa ou má fé, para que os registradores se sirvam da coletividade.

Com um forte e fraternal abraço

**Helvécio D. Castello**

Diretor/Irib, ES, em 3/7/2002.

### Canal hipoteca

Hola Colega,

Hacia tiempo que no navegaba por placer y... ha sido una suerte que cuando hoy lo he hecho me haya topado con tu web... me ha gustado mucho.

Encontré tu página

<http://www.irib.org.br/birib/birib287m.htm>

buscando cosas sobre hipotecas, casas, viviendas, etc.

Soy Belén Rueda, la Webmaster de

<http://www.canalhipoteca.com>.

Por otro lado quería saber si podrías ponerme un link desde tu página a

<http://www.canalhipoteca.com>.

Sérgio y Fátima espero tener noticias tuyas, mi e-mail es [belen@canalhipoteca.com](mailto:belen@canalhipoteca.com)

Un abrazo y para lo que necesites.

Un salutito desde el Sur

**Belén Rueda**, Espanha, em 3/7/2002.

Ou você é sócio do IRIB...  
ou é pré-histórico.

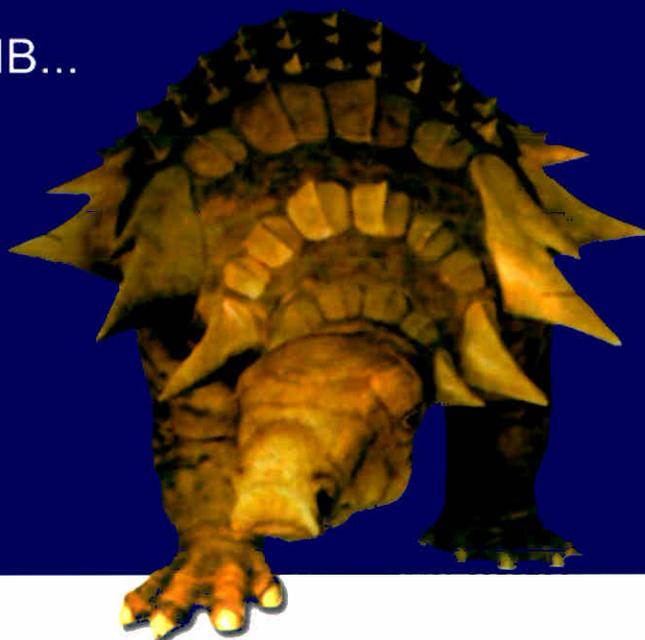
Ser associado do IRIB tem suas vantagens.  
Estar bem informado é uma delas.

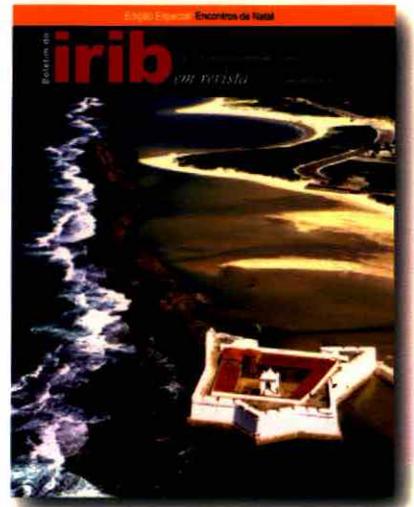
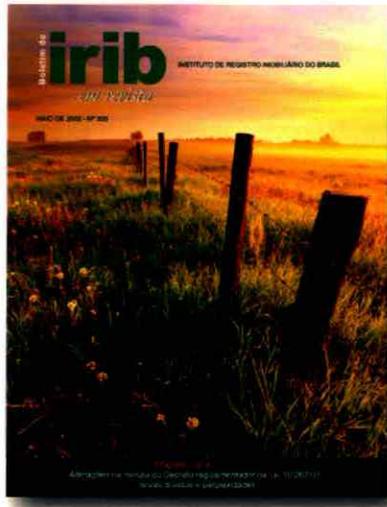
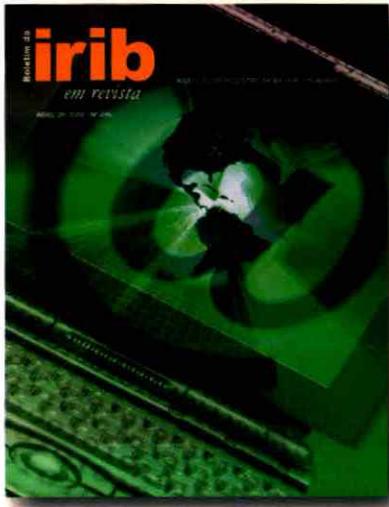
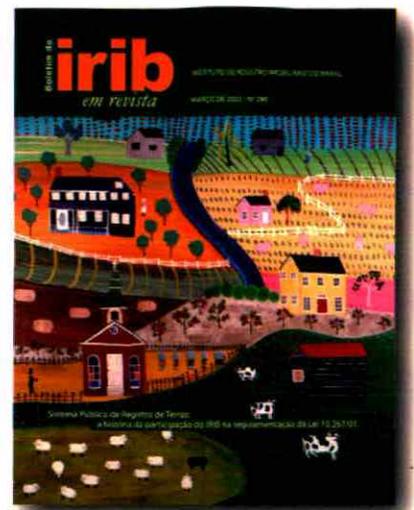
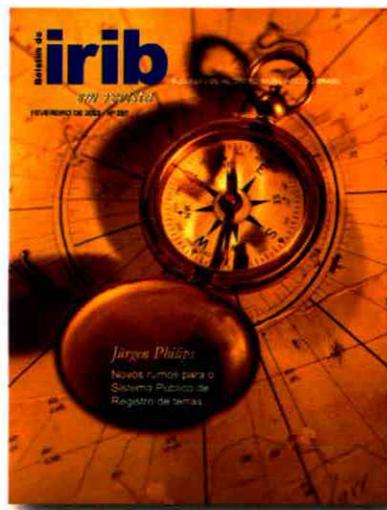
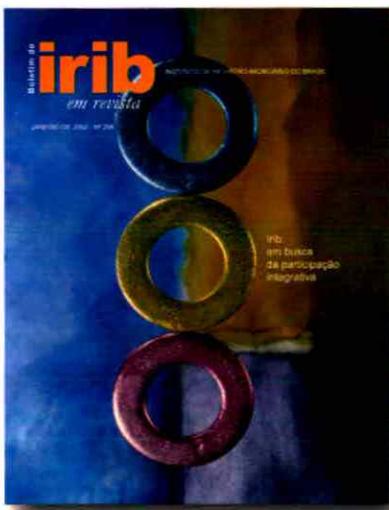
Boletim Eletrônico - Boletim do Irib em Revista -  
Revista do Direito Imobiliário - Site: [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) -  
Coleção Irib em Debate - Coleção Cadernos do Irib.



INSTITUTO DE REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DO BRASIL

IRIB - Indispensável para o Registrador Imobiliário





Informa, noticia, questiona, debate, opina, divulga, pesquisa, comunica.  
Enfim, o que o Registrador Imobiliário precisa saber está bem aqui.

Boletim do **irib**  
*em revista*  
Cada mês melhor.

Publicação exclusiva para os associados do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.



16



*Notário redigindo testamento. Obra de autor desconhecido datada de 1350.*