



**Porto Alegre, 24 de maio de 2006**

Desafios e soluções para o mercado de crédito imobiliário no Brasil



Capa:  
Avenida Borges de Medeiros  
em Porto Alegre, RS.

ISSN 1677-437X

## Boletim do irib em revista

**DIRETORIA:** Presidente: Sérgio Jacomino – Vice-Presidente: Helvécio Duia Castello

**DIRETORIA EXECUTIVA:** Secretário Geral: João Baptista Galhardo (Araraquara-SP) – 1ª Secretária: Aline Manfrin Molinari (Viradouro-SP) – 2ª Secretária: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (Serra-ES) – 1ª Tesoureira: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (São Paulo-SP) – 2ª Tesoureira: Manoel Carlos de Oliveira (Itapeerica da Serra-SP) – **Diretor Social e de Eventos:** Ricardo Basto da Costa Coelho (Apucarana-PR) – **Diretor de Publicidade e Divulgação:** Flauzilino Araújo dos Santos (São Paulo-SP) – **Diretor de Publicações Dirigidas:** Sérgio Busso (Bragança Paulista-SP) – **Diretor de Assistência aos Associados:** Jordan Fabrício Martins (Florianópolis-SC) – **Diretora de Urbanismo e Regularização Fundiária:** Patrícia André de Camargo Ferraz (Diadema-SP) – **Diretor de Meio Ambiente:** Marcelo Augusto Santana de Melo (Araçatuba-SP) – **Diretor de Assuntos Legislativos:** George Takeda (São Paulo-SP) – **Diretor de Assuntos Agrários:** Eduardo Agostinho Arruda Augusto (Conchas-SP) – **Diretor Adjunto de Assuntos Agrários:** Fábio Martins Marsiglio (Piedade-SP) – **Diretor de Assuntos Internacionais:** João Pedro Lamana Paiva (Sapucaia do Sul-RS) – **Diretor Financeiro:** Ari Álvares Pires Neto (Buritiz-MS) – **Diretor Acadêmico:** Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (Teresópolis-RJ) – **Diretor Executivo:** Márcio Marcondes Martinelli (São Paulo-SP).

**CONSELHO DELIBERATIVO:** Presidente e Vice-Presidente *Espirito Santo:* Helvécio Duia Castello – **Vice-Presidentes:** *Alagoas:* Sérgio Toledo de Albuquerque, *Amapá:* Nino Jesus Aranha Nunes, *Amazonas:* Stanley Queiroz Fortes, *Bahia:* Neusa Maria Arize Passos, *Ceará:* Ana Tereza Araújo Mello Fiuza, *Distrito Federal:* Itamar Sebastião Barreto, *Goias:* Nilzon Periquito de Lima, *Maranhão:* Jurandy de Castro Leite, *Mato Grosso:* Nizete Asvolinsque, *Mato Grosso do Sul:* Renato Costa Alves, *Minas Gerais:* Francisco José Rezende dos Santos, *Pará:* Cleomar Carneiro Moura, *Paraíba:* Fernando Meira Trigueiro, *Paraná:* José Augusto Alves Pinto, *Piauí:* Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa, *Pernambuco:* Miriam de Holanda Vasconcelos, *Rio de Janeiro:* Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, *Rio Grande do Norte:* Carlos Alberto da Silva Dantas, *Rio Grande do Sul:* João Pedro Lamana Paiva, *Rondônia:* Bernadete Lorena de Oliveira, *Santa Catarina:* Gleci Palma Ribeiro Melo, *Sergipe:* Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima, *São Paulo:* Lincoln Bueno Alves, *Tocantins:* Marlene Fernandes Costa.

**CONSELHO FISCAL:** Italo Conti Junior, Pedro Jorge Guimarães Almeida, Rosa Maria Veloso de Castro, Rubens Pimentel Filho, Virgínio Pinzan – *Suplentes do Conselho Fiscal:* Clenon de Barros Loyola Filho e Wolfgang Jorge Coelho.

**CONSELHO DE ÉTICA:** Ademar Fioranelli, Dimas Souto Pedrosa e Elvino Silva Filho – *Suplentes Conselho de Ética:* Erclia Moraes Soares, Inah Álvares da Silva Campos e Mauro Souza Lima.

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

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

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

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

**COORDENAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA:** Ademar Fioranelli e Sérgio Jacomino.

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

**Secretaria do IRIB:** irib@irib.org.br **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

### Diretor de Publicidade e Divulgação

Flauzilino Araújo dos Santos

oficial@primeiros.com.br

### Editores

Sérgio Jacomino

sergiojacomino@uol.com.br

Fátima Rodrigo

fatimarodrigo@click21.com.br

### Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

### Assessoria de imprensa e reportagem

Patrícia Simão

### Design Gráfico

Carlos Augusto Sholl

### Direção de Arte

Jorge Zaiba

### Fotos

Carlos Petelinkar

### Impressão e Acabamento

Gráfica e fotolito Ideal

### Especial

- 2 Irib debate os desafios e as soluções para o mercado de crédito imobiliário
- 6 A função econômica do registro imobiliário  
*Nicolás Nogueiros Peiro*
- 11 Regularização fundiária e registro de imóveis: bases para o desenvolvimento econômico sustentável  
*Patrícia André de Camargo Ferraz*

### Acontece

- 16 Presidente do Irib é designado membro efetivo da comissão técnica executiva da ICP-Brasil
- 18 Presidente do Irib é designado coordenador do comitê sobre registros públicos da camara-e.net

### Acontece – Estatuto da Cidade

- 19 Irib participa de encontro sobre desenvolvimento e organização urbana municipal no Rio Grande do Sul  
Alerta aos prefeitos municipais para a observância do Estatuto da Cidade  
*João Pedro Lamana Paiva*

### Acontece - regularização fundiária

- 21 Movimento Moradia da Região Sudeste da cidade de São Paulo pede a regularização de casas construídas em mutirão

### Acontece

- 24 Presidente do Irib recebe comenda do mérito Antônio Albergaria
- 30 Irib participa do segundo Feirão da casa própria realizado pela CEF em São Paulo

### Cinder 2005 – Fortaleza

- 34 Sistema de registro imobiliário na República Popular da China  
*Zeng Jia*

### Cinder 2003 – Moscou

- 40 Relação do registro de imóveis com outras instituições. Judicatura e administração tributária  
*Germán Rodríguez López*

### Audiência pública IX – georreferenciamento

- 56 Limites municipais do estado de São Paulo. Definição para levantamento georreferenciado de imóvel rural. Competência legal e procedimento
- 57 Georreferenciamento e procedimento de retificação extrajudicial. Limites de municípios no estado de São Paulo  
*Lilia Lúcia Pellegrini Venosa*  
*Celso Marini*
- 60 Limites municipais do estado de São Paulo. Definição para levantamento georreferenciado de imóvel rural. Competência legal e procedimento  
*Eduardo Augusto*

### Opinião

- 71 A lei 11.196/2005 – uma floresta tropical legal  
*Paulo Roberto G. Ferreira*
- 74 A retificação no registro de imóveis  
*Cláudia Tutikian*
- 78 Hipoteca ineficaz. Análise crítica da súmula 308 do STJ – alcance, conclusões e perspectivas  
*Bruno Mattos e Silva*

- 82 Inovações do bem de família no novo Código Civil brasileiro  
*Ari Álvares Pires Neto*
- 88 O direito de superfície na legislação brasileira  
*Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho*
- 98 Tributação do lucro imobiliário na alienação de imóvel residencial: a “MP do bem”  
*Mauro Antônio Rocha*
- 101 O futuro do financiamento imobiliário no Brasil  
*Alexandre Assolini Mota*
- 102 Cadastro imobiliário e registro de imóveis  
*Andrea F.T. Carneiro*
- 104 Conceito de imóvel e parcela no cadastro georreferenciado  
*Jürgen Philips*
- 106 Evolução histórica dos sistemas registrares  
*Maria Elena Luna Campos*

### Lançamento IRIB

- 110 Novo site divulga obras editadas pelo IRIB e difunde o Direito registral imobiliário

### Entrevista

- 113 Os cartórios não morrem jamais!  
*A Câmara Brasileira do Comércio Eletrônico entrevistou Sérgio Jacomino sobre a regulação das atividades registrares no país.*
- 117 Hernando de Soto afirma, na Globonews, que a economia de mercado não terá como avançar sem direitos de propriedade

### PL 3.057 em discussão

- 120 Em defesa do projeto de lei
- 122 Registro de parcelamento do solo urbano: exigência de certidões e o princípio da presunção de inocência  
*Julia Azevedo Moretti*

### IRIB Responde

- 124 Consultas técnicas dos associados podem ser acessadas no site do Irib
- 124 Pode a sociedade alienar bem imóvel a sócio? Como se dá a transmissão de bens do sócio para a sociedade?  
*Narciso Orlandi Neto*
- 125 Georreferenciamento de imóvel rural: cisão de sociedade  
*Eduardo Augusto*
- 127 Averbção de georreferenciamento e exigência de unificação de matrículas  
*Norberto Bonavita*
- 127 Para cada certificação do Incri, um único imóvel no registro imobiliário: sem a fusão das matrículas e transcrições, juridicamente não houve georreferenciamento  
*Eduardo Augusto*
- 128 Incorporação de condomínios. Condomínio deitado. Obras de uso comum. Contrato de construção de casas  
*Hélio Lobo Júnior*

### Thesaurus – STF

- 131 STF decide sobre independência jurídica do registrador
- 133 Desembargador do TJSP comenta decisão do STF
- 141 STJ decide que qualificação registral é imprescindível em face de títulos judiciais

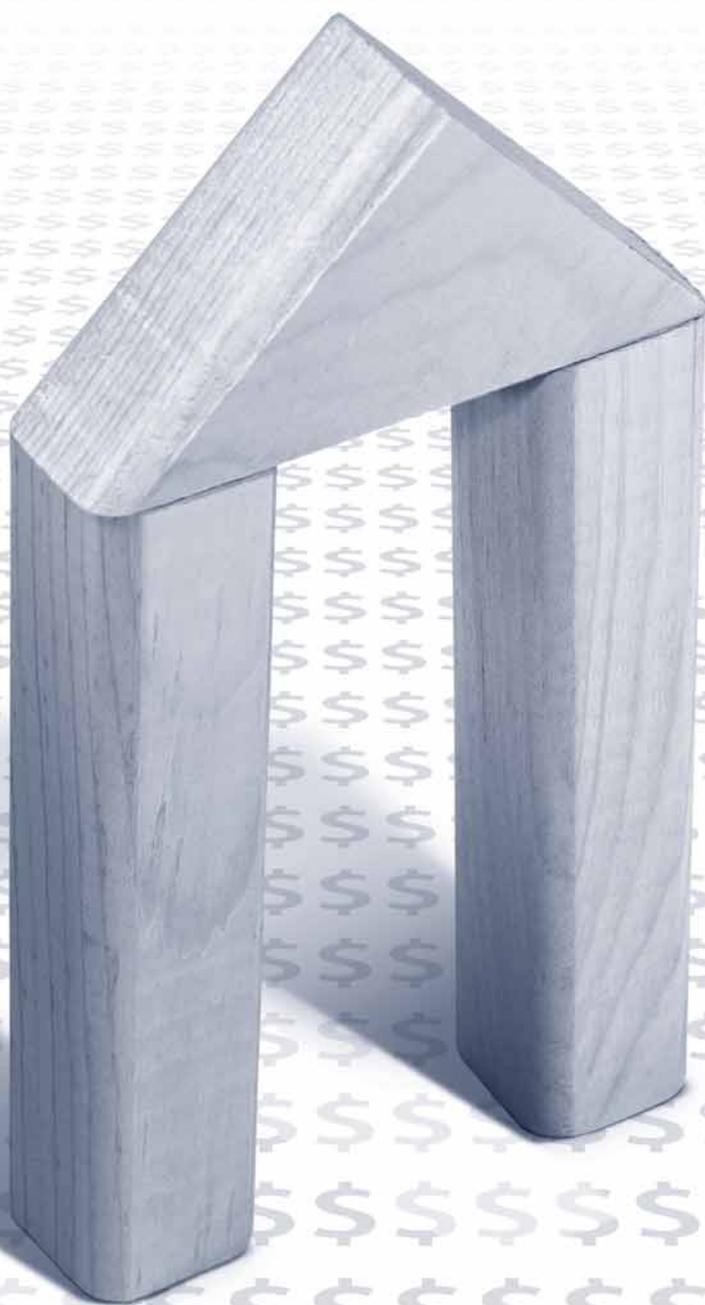
### Thesaurus – CSMSP/1ª VRPSP

- 145 Jurisprudência selecionada do Conselho Superior da Magistratura e da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. Tema: qualificação registral de títulos judiciais.

**Especial**

S E M I N Á R I O

# Desafios e soluções para o mercado de crédito imobiliário no Brasil



Porto Alegre, 24 de maio de 2006

# IRIB debate os desafios e as soluções para o mercado de crédito imobiliário

Nicolás Nogueroles Peiro, diretor de relações internacionais do Colégio de Registradores da Espanha, proferiu palestra sobre a função econômica do registro imobiliário, e a diretora do IRIB, Patricia André de Camargo Ferraz, sobre a regularização fundiária e o registro de imóveis – bases para o desenvolvimento econômico sustentável.

O Irib participou do seminário *Desafios e soluções para o mercado de crédito imobiliário no Brasil* realizado pela Companhia Província de Crédito Imobiliário, no dia 24 de março de 2006, no centro de eventos Fiergs, em Porto Alegre, RS.

Sob a coordenação do diretor de mercado e relações institucionais da Província, Camilo Fortuna Pires, o evento reuniu autoridades do cenário econômico e político nacional.

No primeiro painel proferiram palestras o ministro Nelson Azevedo Jobim, presidente do Supremo Tribunal Federal, e Sérgio Darcy da Silva Alves, diretor de normas do Banco Central do Brasil.

O segundo painel contou com a participação de Décio Tenerello, presidente da Associação Brasileira de Entidades



Foto: Paulo Pacheco

Camilo Fortuna Pires, João Pedro Lamana Paiva, Nicolás Nogueroles Peiro, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Patricia Ferraz, José Flávio Bueno Fischer e Sérgio Jacomino

de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, que falou sobre a expansão do crédito imobiliário no país. Luiz Antônio Rodrigues, diretor superintendente de crédito imobiliário do Banco Itaú, proferiu palestra sobre a função social do contrato de crédito imobiliário. Fernando Nogueira de Castro, vice-presidente de finanças e de mercado de capitais da Caixa Econômica Federal fez uma exposição sobre a contribuição da produção habitacional e do desenvolvimento urbano para o crescimento econômico. Gustavo Henrique de Barroso Franco, diretor da empresa Rio Bravo Investimentos S.A., trouxe as perspectivas de crescimento da economia nacional e setorial. José Manoel Alvarez Lopez, diretor superintendente de crédito imobiliário do Banco Santander Banespa expôs a experiência do crédito imobiliário na Espanha. Anésio Abdalla, diretor presidente da Cibrasec falou sobre o processo de securitização de recebíveis imobiliários. Finalmente, Hus Morgan Daroque, superintendente de produtos de crédito imobiliário do banco ABN AMRO Real S.A., encerrou o painel com os principais fatores de evolução do crédito imobiliário.

O Irib trouxe um palestrante internacional para abrir o terceiro painel: Nicolás Nogueroles Peiro, diretor de relações internacionais do Colégio de Registradores da Espanha, que proferiu palestra a respeito da função econômica do registro imobiliário. Em seguida, a diretora do Irib, Patrícia André de Camargo Ferraz, falou sobre regularização fundiária e o registro de imóveis – bases para o desenvolvimento econômico sustentável. Confira a transcrição das duas palestras.

Participaram do debate sobre o registro imobiliário, João Pedro Lamana Paiva, registrador e vice-presidente do Irib-RS; Osvaldo Corrêa Fonseca, diretor geral da Abecip; José Flávio Bueno Fischer, tabelião de Novo Hamburgo, RS, e presidente do Colégio Notarial do Brasil; e Carlos Eduardo Duarte Fleury, superintendente geral da Abecip.



### **Mercado imobiliário atrai investimentos dos bancos**

**Sérgio Darcy da Silva Alves**

O diretor de normas do Banco Central do Brasil, Sérgio Darcy da Silva Alves, declarou ao *Jornal do Comércio*, de Porto

Alegre – edição de 27/3/2006 – que o futuro do mercado imobiliário está chegando. “A perspectiva é de que acabe o direcionamento do crédito imobiliário que passará a ser cada vez mais rentável”, destacou.

Segundo o jornal, o setor comprova a visão de Sérgio Darcy e o crédito imobiliário já é visto como um bom negócio entre as instituições financeiras cuja tendência é ampliar os investimentos no segmento.

A Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, estima que 2006 seja o ano do crédito imobiliário no Brasil e que o financiamento dos bancos privados chegue a R\$ 6 bilhões. Com o fundo de garantia por tempo de serviço, FGTS, e a caderneta de poupança, esse valor pode atingir a cifra de R\$ 15 bilhões.

Sérgio Darcy proferiu palestra sobre a evolução do marco legal e regulamentar. Perguntado pelo *Boletim eletrônico do Irib* a respeito da insegurança jurídica na retomada da garantia, respondeu que medidas como a alienação fiduciária, o patrimônio de afetação e o incontroverso reduziram bastante essa insegurança. O diretor de normas do Banco Central acredita que, hoje, o arcabouço jurídico favorece o desenvolvimento do crédito imobiliário no Brasil, uma vez que “a alienação fiduciária está funcionando muito bem, a Justiça já deu decisões favoráveis a respeito”.



### **“Uma coisa absolutamente fundamental é a correta definição do direito de propriedade dos barracos”**

**Gustavo Franco**

Gustavo Henrique de Barroso Franco, ex-presidente do Banco Central do Brasil, também avalia que o crédito imobiliário já é encarado pelas instituições financeiras como investimento rentável. No entanto, em sua palestra sobre as perspectivas de crescimento da economia nacional e setorial afirmou que a taxa de juros no Brasil é alta porque o crédito público é de má qualidade. “O que se entende por crédito público é a capacidade de pagamento ou a solidez financeira do devedor. Na avaliação do risco soberano, tal qual na avaliação do risco para qualquer instituição financeira, a adimplência é fundamental”, completou.

O *Boletim eletrônico Irib* perguntou a Gustavo Franco se ele vê a necessidade de integrar a informalidade à economia formal, uma vez que a própria lógica do processo parece impulsioná-la.

“Acho que a informalidade é uma doença seriíssima no país”, respondeu. “Nossa realidade não consegue acomodar a integralidade das nossas relações sociais e econômicas. A economia formal é muito rígida, complicada, custosa. Por conta disso, muita coisa não entra em casa, pertence à rua. A informalidade parece fazer parte da paisagem. A casa precisa abrir suas janelas, é preciso ter regulamentos mais amistosos para que as pessoas não mergulhem na informalidade com ares de que estão agindo em legítima defesa, ou que se trata de uma desobediência civil justificada. A informalidade precisa perder o peso de legitimidade.”

“É impressionante como na ausência do poder do Estado a sociedade cria seus próprios mecanismos. Sou vizinho da favela da Rocinha e há anos fico pensando como é que se resolve aquele problema. Uma coisa absolutamente fundamental é a correta definição do direito de propriedade dos barracos. Ninguém investe num barraco nem está preocupado se o esgoto está a céu aberto, ou se a rua é larga. É uma habitação precária, indefinida e

de graça, se der problema, a pessoa vai embora. Mas ao se transformar em proprietária, a pessoa adquire vínculo com a coisa, investe no que é seu e isso começa a resolver o problema”, concluiu.



## “A morosidade judicial retrai a atividade de crédito”

Ministro Nelson Jobim

O presidente do Supremo Tribunal Federal, ministro Nelson Jobim, abriu o seminário com palestra sobre a estabilidade econômica e o poder Judiciário. Segundo ele, “a insegurança dos contratos faz com que o tomador de crédito tenha um custo adicional, independentemente do seu histórico de crédito e capacidade de pagamento”.

Essa insegurança está associada à incapacidade do sistema judiciário em assegurar a recuperação rápida e integral dos créditos. “A morosidade judicial retrai a atividade de crédito e provoca o aumento de custo de financiamento de risco. A morosidade, associada à insegurança jurídica, gera maiores despesas administrativas para as instituições financeiras”, afirmou o ministro.



Patrícia Ferraz, Gustavo Franco e Sérgio Jacomino



## Como o mercado imobiliário pode ser favorável

José Manoel Alvarez Lopez

José Manoel Alvarez Lopez, do banco Santander Banespa, mostrou a evolução do crédito imobiliário na Espanha, o país europeu de maior riqueza imobiliária.

O palestrante apresentou índices impressionantes. Na Espanha, 80% da riqueza individual veio basicamente do crescimento do mercado imobiliário. Outro dado interessante é que o mercado imobiliário produz cerca de 700 mil unidades por ano num país que tem praticamente o tamanho do estado de São Paulo, o que significa que o mercado realmente cresceu para os bancos bem como para os incorporadores. Ou seja, o mercado imobiliário e o mercado hipotecário podem gerar, conjuntamente, riquezas para a economia e para a sociedade como um todo.

No Brasil, mostrando que acredita nesse mercado, o banco Santander Banespa lançou novos produtos de crédito imobiliário, como o financiamento em vinte anos, com parcelas fixas, para imóveis a partir de R\$ 40 mil.

Segundo dados apresentados pela Abecip, o déficit habitacional no Brasil é de 7,2 milhões de moradias, das quais 5,3 milhões em centros urbanos. Desse total, 91,6% concentram-se em famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos.

Para a Abecip, a criação do sistema financeiro imobiliário, SFI, foi positiva para atrair o investimento de novas instituições graças a medidas como alienação fiduciária; criação de companhias securitizadoras e de títulos específicos para a captação de recursos; e patrimônio de afetação.

A reportagem do *Jornal do Comércio* (27/3/2006) concluiu: "Outros aspectos também podem ser melhorados, como a desburocratização e agilização da originação dos contratos. Atualmente, independentemente do valor do crédito que a pessoa pretenda tomar, é obrigatória a apresentação de uma série de documentos pessoais, do imóvel e do vendedor que oneram e exigem um prazo elevado para a finalização da operação. Vários países já superaram essa fase e no Brasil a Abecip e o Irib (Instituto de Registro Imobiliário do Brasil) estudam alternativas".



## Itaú quer registrar imóvel em duas horas

Luiz Antônio Rodrigues

Durante sua palestra sobre a função social do contrato de crédito imobiliário, Luiz Antônio Rodrigues, diretor superintendente de crédito imobiliário do banco Itaú, declarou: "Quero destacar aqui a enorme boa vontade do Irib, na parceria conjunta com a Abecip e o governo, o que vai permitir um modelo em que se concentrem na matrícula todas as informações sobre o imóvel."

"Esse processo vai acabar com a burocracia, será possível financiar a casa própria sem necessidade de qualquer certidão. Na prática, a pessoa vai ao banco ao meio-dia, aprova seu crédito, consulta o registro de imóveis para verificar se há na matrícula alguma ação trabalhista e, se não houver, procede-se ao financiamento. O registro eletrônico é enviado com a informação de que o imóvel foi financiado em tal banco e que está alienado, etc. Duas horas mais tarde, o banco paga o comprador".

"Hoje demoramos em média um dia para aprovar o crédito, trinta dias para emitir o contrato, e vinte dias para registrar. Para fazer essa operação pedimos certidões de dez locais diferentes, entre cartórios, Receita federal, etc. Queremos criar uma dinâmica em que todas as informações sobre o imóvel fiquem concentradas na matrícula e que ela possa ser acessada eletronicamente, de modo que a operação possa ser feita em duas ou três horas", concluiu.

O *Boletim eletrônico Irib* quis saber qual a experiência do Itaú com a utilização da alienação fiduciária como garantia do crédito imobiliário.

"Quando o cliente atrasa, o banco o alerta para o fato de que não se trata de uma hipoteca, portanto ele poderá perder a casa dentro de seis meses. Imediatamente o cliente encontra dinheiro para pagar o débito ou arranja comprador para o imóvel. Não existe um único caso em que o juiz tenha conseguido executar. Basta avisar que perderá a casa em seis meses que o cliente tenta resolver o problema", informa Luiz Antônio Rodrigues.

"A proposta é que se passe a privilegiar o bom pagador no Brasil", continuou. "A adimplência promove o desenvolvimento da construção civil, gera mais empregos, gera mais renda, soluciona o problema do déficit social".

# A função econômica do registro imobiliário

*Nicolás Nogueroles Peiro\**

Quando me convidaram para falar sobre a função econômica do registro imobiliário, a primeira coisa que fiz foi me dirigir às entidades de crédito que estão perto do meu registro em Barcelona. Fiz uma pergunta bem simples: se eu pedisse um crédito hipotecário, quanto pagaria de juros? E se o crédito fosse sem garantia hipotecária? O resultado é que o crédito hipotecário era oferecido com juros de 3,5% ao passo que o crédito pessoal tinha juros de 7,5%.

A importância não está no índice de 3,5% ou de 7,5% de juros, mas no tratamento diferenciado para a mesma pessoa, com o mesmo emprego e o mesmo patrimônio. A mesma entidade de crédito se dispõe a me oferecer o crédito com quatro pontos a menos tão-somente porque lhe foi apresentada uma garantia hipotecária.

Mas há outra informação importante que por si só justificaria o registro da propriedade. Na Espanha se constitui cerca de um milhão de hipotecas por ano. Os saldos hipotecários, ou seja, aquilo que os espanhóis devem ao banco soma cerca de 642 bilhões de euros. Essa diferença de quatro pontos de juros supõe que, se tivermos uma garantia hipotecária e um mecanismo institucional que funcione, o registro cumpre suas finalidades para com as outras instituições. E supõe que cada cidadão economiza um total de 25,6 bilhões de euros. Isso seria suficiente para demonstrar o que o país está economizando.

Esse mesmo valor é perigoso, uma vez que também transmite uma leitura diferente. Essa é a quantidade que uma pessoa está deixando de perder. Esse é um negócio que alguém está deixando de fazer, portanto, todos os sistemas registrares enfrentam problemas para sua implantação, como aconteceu no século XIX, no século XX, e também acontece no século XXI.

## A importância do registro imobiliário para o crescimento econômico

Os novos autores da nova economia institucional, particularmente o prêmio Nobel Douglas North, quando escreveu sua nova história econômica mundial, nos anos 1970, manifestou que o crescimento das nações se deve fundamentalmente à existência das instituições e dos mecanismos de proteção da propriedade. É necessário criar os correspondentes incentivos para que os cidadãos obtenham uma taxa privada que seja igual às taxas de benefício social, ou seja, que o custo das atividades privadas não seja inferior aos benefícios que se espera ter.

Essa necessidade de incentivos, inserida no *marketing* institucional, em particular na proteção dos direitos de propriedade, também foi desenvolvida por outros autores, que destacam a necessidade de que os direitos de propriedade sejam garantidos, os litígios sejam resolvidos e os contratos sejam cumpridos. Isso é o que o sistema institucional deve fazer.

Analisando principalmente os fenômenos ocorridos na Europa do Oeste, isso tem que ser feito por terceiros, por instituições. No estudo da transição dos países da Europa do Leste ficou comprovado que o mercado não surge de forma espontânea. É necessário criar um mapa institucional com um marco público no qual se encontrará o registro imobiliário como instrumento para a regulamentação do mercado com liberdade econômica.

Tanto o Banco Mundial como as Nações Unidas, em diferentes textos, indicam a importância do registro imobiliário como mecanismo necessário para o desenvolvimento dos direitos de propriedade e, ainda mais importante, o desenvolvimento da democracia.

O que a garantia hipotecária tem que faz com que o banco possa oferecer juros mais baixos? Dois aspectos são fundamentais para entender a razão disso: primeiro, é necessária a garantia da propriedade, e segundo, há necessidade de que a execução seja consumada.

Para que o mercado hipotecário possa funcionar é necessário que existam propriedades seguras, ou seja, que os direitos de propriedade estejam delimitados e bem definidos e protegidos. Isso está estritamente relacionado com o modelo registral.

De forma geral, eu diria que há um primeiro modelo de registro, no qual se oferece um titular. O registro é a prova da propriedade, o que significa que se eu comprar aquilo que diz o registro, estou protegido. Qualquer outra coisa que não esteja nesse registro não poderá me afetar. Esse é o chamado registro de direitos, portanto o que prevalece é o que está no registro, logo, podemos confiar plenamente naquilo.

Há um segundo modelo de registro que está muito expandido pela influência francesa e italiana e que se encontra em muitos países da América Latina. É o que chamamos de registro de documentos. O registro não é prova da propriedade. Nesse registro há uma multiplicidade de contratos que a pessoa realizou. Podem existir até títulos contraditórios, ou seja, pode haver titularidades contraditórias. O registro não fez a depuração da propriedade, portanto, por si só o registro não é suficiente. O registro nem sequer prevalece perante as circunstâncias que estão fora desse registro. Esse é um modelo em que a propriedade não está adequadamente garantida. Vamos ver quais as conseqüências econômicas disso.

O registro do primeiro caso, aquele registro de direitos, produzirá uma redução das assimetrias. Segundo esses autores, para toda troca é necessário que haja uma contratação, e o maior problema é o diferente grau de informação. Nesse modelo, o grau é perfeito e, portanto, a informação é homogênea. Na realidade, a informação não é perfeita, é diferente. Ou seja, a informação da pessoa que está vendendo é diferente da informação da pessoa que vai comprar. Aquele que vai hipotecar e aquele que vai conceder a hipoteca têm uma linguagem diferente. Portanto, novamente as instituições devem reduzir esses custos de transação para reduzir as assimetrias informativas. Temos aqui os custos de pesquisa, de negociação e de vigilância. Num primeiro momento, o registro imobiliário

se apresenta como um modelo completamente diferente daquele que é feito na Argentina, em que o registro oferece uma titularidade clara. Quem é o proprietário? Em conseqüência, há redução dessa assimetria. Saber quem é o proprietário não consiste em solicitar a certificação do registro. No entanto, na França e na Itália não é suficiente consultar o registro, mas é preciso realizar uma pesquisa, uma investigação dos títulos, para o que é necessário ver todos os documentos que foram apresentados no registro, ver até o período de transcrição. É a mesma coisa que podem encontrar na Argentina.

Como sabemos, o custo dessa transação é maior do que o correspondente benefício ou, como dizem os economistas, o custo de transação é maior que a atividade marginal, a operação não se realiza. Nessa perspectiva, o registro se apresenta como redutor dos custos de transação, reduzindo os custos de investigação, facilitando os de negociação, e, como conseqüência, reduzindo os da vigilância. Para que a propriedade fique garantida não é suficiente que se pague o valor de acesso ao registro.

A primeira idéia é que a propriedade seja segura, e é disso que o registro se encarrega. Mas vamos encontrar outro requisito, a necessidade de um procedimento de execução hipotecária.

Esse é um dos grandes problemas que há no Brasil. Para que o crédito hipotecário se desenvolva é necessário esse requisito, o procedimento de execução. Em primeiro lugar, esse procedimento deve ser rápido. O segundo ponto é que as contenções devem ser limitadas, o devedor não pode discutir todo o procedimento registral, todo o procedimento de execução. Ele só pode se opor se comprovar que pagou o crédito. Qualquer outra causa de oposição irá a um procedimento plenário, mas não vai suspender ou paralisar a correspondente execução hipotecária. Além disso, o mais importante é a colaboração que, nesse caso, o registro pode prestar. É um procedimento que tem base registrada. No registro imobiliário deverão constar os endereços para notificação, para evitar que o devedor possa alegar que não recebeu a intimação. Se esse processo não se desenvolver adequadamente, a hipoteca não funciona.

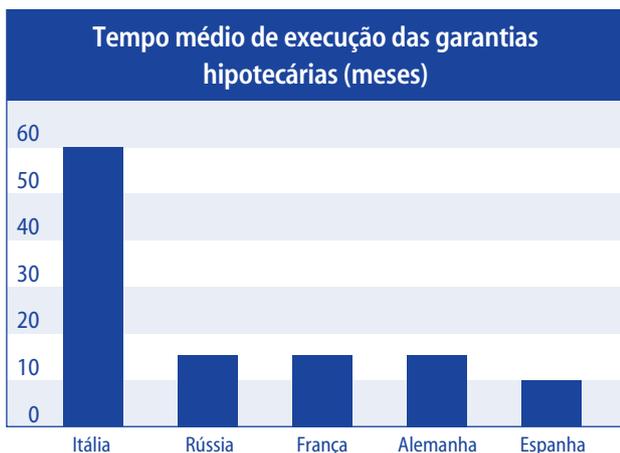
Se tivermos um sistema de registro de direitos ou um sistema de registro de documentos, vamos ter grande eficácia e as conseqüências, do ponto de vista econômico, também serão favoráveis.



Este gráfico foi feito pela Federação Hipotecária Europeia e faz referência aos custos de formalização das hipotecas, à correspondente escrituração e sua inscrição no registro.

Quero ressaltar um aspecto importante. Os países que apresentam custos mais reduzidos, entre 0,35 e 0,38 – como Dinamarca, Espanha e Reino Unido –, correspondem ao sistema de registro de direitos. No entanto, em países como Itália e França, onde o registro de documentos não é prova da propriedade, e em que podem prevalecer informações e circunstâncias que estão fora do registro, ou seja, onde existe incerteza, também se pagam os maiores custos.

Vamos comparar os cinco maiores mercados hipotecários da Europa. Nos registros de direitos que respondem claramente quem é o titular do imóvel, numa única consulta, os tempos de formalização são menores, como na Espanha, Alemanha e Reino Unido, que têm prazos de sete a dez dias. Não devemos esquecer que o registro diz com quem deve-

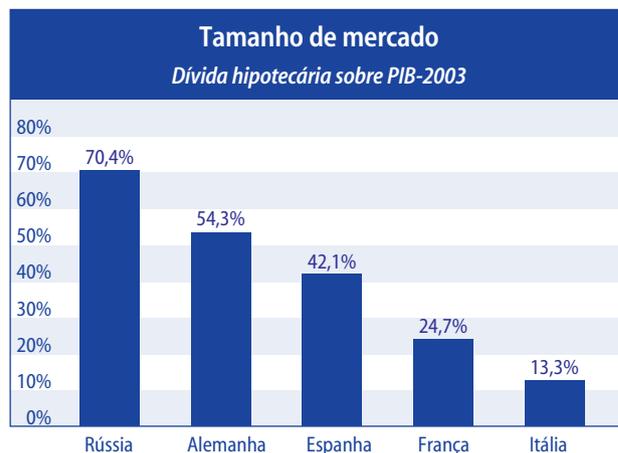


Fonte: AFI a partir de Mercer Oliver Wyman (2003) e European Mortgage Federation

mos contratar, portanto, não teremos prejuízo e estaremos sempre protegidos pela ordem legal, uma vez que prevalece o que consta do registro. Os prazos se estendem a mais de um mês ou vinte dias em países como França e Itália.

O segundo gráfico faz referência a uma coisa mais importante, a execução. Quanto tempo demora a execução da hipoteca? Naturalmente, se o registro nos diz quem é o dono, não é necessário questionar novamente uma terceira hipoteca para saber o terceiro dono. O mesmo acontece em países que têm registro de direitos. Os procedimentos de execução são mais rápidos na Espanha, que executa num prazo de sete a nove meses. A Itália leva cerca de 50 meses para executar uma hipoteca.

Os maiores custos e tempos de formalização e recuperação têm consequência importante sobre os cidadãos e o mercado hipotecário. O tamanho dos mercados hipotecários é diferente em cada país. Não é por acaso que os mercados hipotecários de maior tamanho estejam em países onde existe o registro de direitos, como Reino Unido, Alemanha e Espanha.



Fonte: European Mortgage Federation, Press Release. October 2004 e AFI

Em 2004, o tamanho do mercado hipotecário espanhol em relação ao PIB era de 42%. Hoje, estamos perto dos 50%. Nessa mesma data, a Itália e a França, que eram economias mais fortes, tinham mercado hipotecário de 13% em relação ao PIB. Isso não significa dizer que nesses países não existem empréstimos, mas que há atividades de crediário. O cidadão consegue o crédito a um preço mais caro do que se ele tivesse garantias hipotecárias a oferecer. Assim se criam os mecanismos alternativos.

## O registro reduz os custos com litígios

Em relação ao registro imobiliário e a comparação europeia, fazemos referência a outro aspecto do registro, qual sejam as relações dos registros com os tribunais de justiça.

O registro não é uma figura isolada, ele guarda relação com todo marco institucional. Sempre dizem que a função do registrador é administrativa, mas o que encontramos é uma função pública central. De fato, não há direito de propriedade enquanto esse direito não for reconhecido por todos. E para que esse direito de propriedade possa produzir efeitos perante todos é necessário que se tenha acesso ao registro imobiliário, que é um mecanismo de criação de direitos, mas criação de direitos com eficácia para todos.

Os ingleses, que são muito pragmáticos, dizem que o registrador realiza uma função quase policial. Realmente, a função do registrador se aproxima muito da função policial, por isso, muitas vezes, o registrador está próximo do Judiciário, diferentemente de outras instituições administrativas. O registro produz a redução dos conflitos e o registrador é um pequeno juízo.

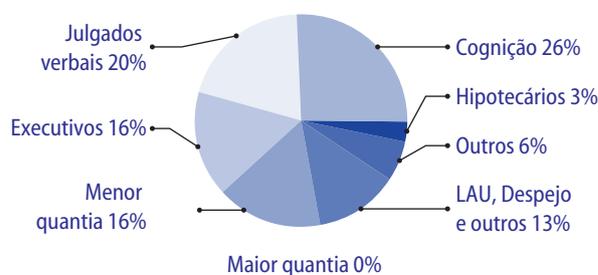
A função do registro se assemelha muito com todo o processo de criação de letras de câmbio. Entre o vendedor e o comprador existe o contrato entre aquele que concede o empréstimo e aquele que recebe existe uma relação pessoal, mas quando se incorpora uma letra e ela circula, ou seja, quando é endossada, as relações pessoais ficam somente entre as pessoas, mas não afetam àquele que tem a letra de câmbio. A mesma coisa acontece no registro imobiliário, entre o comprador e o vendedor rende o contrato, mas na etapa seguinte, de aquisição por um terceiro, a relação dos primeiros não afeta em nada, produzindo certo caráter abstrato.

No século XIX, os registros imobiliários eram montados tendo como exemplo os mercados das bolsas de valores. Em consequência, o registro depura a propriedade, mas facilita os meios probatórios para os tribunais.

Indicando essa relação entre registros e tribunais de Justiça, gostaria de indicar um trabalho recente que fizemos na Espanha para tentar medir os efeitos econômicos que tem o registro bem administrado, os custos que podem ser economizados – de tribunais e de litígios.

### Análise econômica: redução de litigiosidade

*Distribuição de litígio contencioso civil /1999  
(primeira instância e instrução, exceto família)*



Fonte: Memória 2000 CGPJ

Num primeiro exame, utilizando as fontes fornecidas pelo poder Judiciário espanhol, verificamos que 3% dos litígios têm origem na legislação hipotecária. No entanto, vamos encontrar 13% de litígios relativos a questões de aluguel, e 46% de litígios sobre contratos (julgados verbais e cognição).

Essas matérias servem para mostrar quais são as taxas de litígios. Na Espanha, de 6 milhões de operações registradas relacionadas à lei hipotecária, somente seis mil chegam ao litígio, o que representa uma taxa de litígios de 1 por 1.000.

### Estimativa aproximada das taxas de litigiosidade

*A taxa de litigiosidade hipotecária é seis vezes menor que a taxa de litigiosidade dos negócios não registrados, como as locações.*

	Hipotecários	Arrendatários
Volume de Litígio (Registros de assuntos. Tribunais de 1ª Instância)	6.360	27.345
Volume de atividade	6.201.887	4.411.619
Total de Litígio (%)	1,03	6,20

Em relação aos 27 mil processos de aluguel, a taxa de litígios é de 6 por 1000. Portanto, a taxa de litígios hipotecários é seis vezes menor que a dos aluguéis.

Resta medir os custos dos litígios. Na Espanha, o custo social da sentença, que gasta o orçamento do Estado, é de 1.324 euros.

Se não existisse o registro e o litígio se elevasse na mesma proporção do que ocorre com os aluguéis, esse número passaria a 500%. Isso significa que, somente nesse aspecto,

comparado aos aluguéis, cada ano teríamos que gastar 33 milhões de euros com os litígios dos contratos.

- Custo público de uma sentença (quanto custa ao poder público): 1.324 EU\$ ou 1.500 US\$

- Se não existisse o Registro Imobiliário e a litigiosidade fosse igual à das locações, as demandas judiciais aumentariam 500%

- Aumento de gastos públicos em pelo menos 33 milhões de euros.

Seguindo esse exemplo, a média de demora de um litígio na Espanha está em 19 meses, na jurisdição civil.

Tentamos medir também o preço médio de um aluguel na Espanha. Por 19 meses teríamos uma quantidade de 7,6 euros. Portanto, o custo social de um litígio na Espanha seria de 1.320 euros; 9.788 euros é o custo médio que se gasta com advogados e procuradores para o litígio; e 7.600 euros, com custo de oportunidade. Ou seja, o custo total do litígio seria de 19 mil euros, o que representa quase U\$ 25 mil.



\* Estimativa de taxa registral a partir do valor médio de moradia na Espanha, em 2004, para uma compra e venda com hipoteca, incluindo taxa de apresentação e reduções aplicáveis após as reformas de 1999 e 2000

Se compararmos esse custo com o do registro que funciona adequadamente, teríamos um custo de 217 euros, uma vez que esse é o valor para se registrar uma propriedade de 90 metros quadrados na Espanha – compra e venda e hipoteca –, ou seja, cerca de U\$ 300.

Ficam claros, portanto, os efeitos econômicos do registro em relação ao Judiciário. Mas isso não é consequência da existência de um sistema legal. Há países que possuem um único sistema legal e que não funciona adequadamente.

O registro surge como monopólio natural, pois não goza da liberdade de eleição, o que geraria custos mais elevados, com o encarecimento do preço e a diminuição da qualidade do serviço.

Para que o registro funcione como um instrumento de mercado para reduzir os custos é preciso que o registrador possua independência. A função do registrador é similar à de um juiz, portanto, ele não pode ser escolhido pelas partes. Ele deve agir nos seus pronunciamentos e não pode afetar as relações particulares, razão por que a qualificação registral não está sujeita a nenhuma dependência hierárquica.

Os registros devem ser autofinanciados. Os custos não devem ser pagos pela sociedade, mas pelos particulares que obtêm a proteção do registro. Esse custo deve corresponder ao preço do serviço prestado e não deve ser confundido com qualquer taxa ou imposto.

Ao estudar a história européia, Douglas North indica que nos casos em que não se protegeu a propriedade, e o que prevaleceu foi a finalidade fiscal, não existiu crescimento econômico.

Se o registro se configura em instrumento para conseguir impostos, deixa de funcionar de forma adequada. As instituições financeiras e os cidadãos deixam de confiar nele. Exemplo disso é o México, onde o registro é utilizado somente para receber impostos. O mercado hipotecário mexicano está longe de ser perfeito, uma vez que um dos problemas é a falta de segurança. O que existe é um mecanismo de impostos.

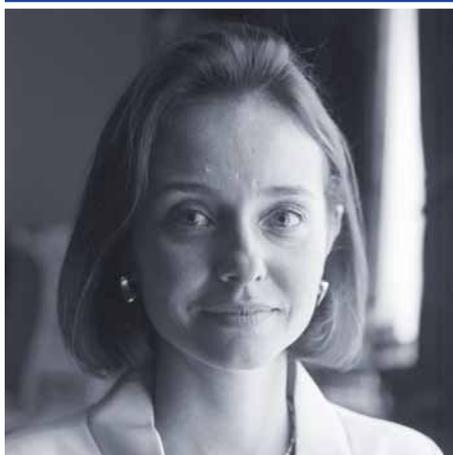
Por isso é importante que no preço do registro seja diferenciado o que corresponde efetivamente ao custo do serviço. A finalidade do registro é proteger a propriedade e, em consequência, facilitar a negociação. Sua função não é receber impostos, o que corresponde a outras instituições.

Atualmente, nos mercados hipotecários em que as entidades de crédito produzem atos massivos, a resposta de todos os registros deve ser a mesma. Por isso, é necessário procurar formas de colaboração dentro da corporação registral.

\*Nicolás Nogueroles Peiro é diretor de relações internacionais do Colégio de Registradores da Espanha.

## Regularização fundiária e registro de imóveis:

# bases para o desenvolvimento econômico sustentável



Patricia André de Camargo Ferraz\*



### I. Um quadro geral

Todos queremos mais segurança jurídica para que a transação imobiliária seja mais fácil, ágil e tranqüila, e para que o crédito fornecido no mercado tenha condições de ser recuperado mais rapidamente, de modo que o inadimplente não prejudique a sociedade em geral.

Mas como conseguir isso no Brasil, diante do seguinte panorama que sinteticamente vou traçar aos senhores?

Cerca de 60% da população brasileira possui uma renda mensal familiar que varia de um a três salários mínimos. Segundo a Abecip, praticamente não existe crédito imobiliário para essa camada da população. No entanto, estamos falando de 60% do povo brasileiro, ou de um imenso mercado imobiliário virtual. Outros 20% da população auferem renda mensal familiar de três a cinco salários mínimos, de R\$ 900 a R\$ 1.500 por mês.

Além disso, temos um déficit habitacional de 7 milhões, ou de um milhão de unidades, conforme levantamentos estatísticos, dependendo da fonte de pesquisa e do critério utilizado para a definição da dimensão da falta de habitação no país.

Também temos um déficit de oferta de empregos no Brasil e dificuldades para a retomada do padrão de renda do trabalhador.

Somemos a tal quadro o fato de o país possuir um mercado hipotecário incipiente, que corresponde a apenas 2% do PIB, ao passo que a Espanha, em dezembro de 2004, gozava dos benefícios econômicos de um mercado hipotecário correspondente a 69,4% de seu PIB. O crescimento do nosso PIB, noticiado e festejado, está fundado, basicamente, em grandes negócios, grandes empresas e no mercado de exportação.

## II. O registro de imóveis no Brasil

Com base nesse panorama genérico, me cabe perguntar: como é o registro de imóveis no Brasil?

Antes disso é fundamental contar um pouco de sua história, haja vista certo preconceito existente em relação aos registros públicos proveniente do desconhecimento dessa atividade.

Desde a Lei Hipotecária, de 1846, a informação contida nos registros é atomizada, ou seja, está segmentada em vários registros.

Antes da Lei Hipotecária, nosso sistema não era concebido para garantir o direito de propriedade, mas para dar publicidade aos ônus vigentes sobre os bens imóveis, publicidade da qual se valia o proprietário do bem. Ele pedia ao registro uma certidão do seu próprio imóvel, que era dado em garantia de empréstimo para investimento em seu negócio, normalmente seu agronegócio. Essa era a finalidade do registro.

Os dados mantidos nos registros também eram limitados. Existia um mínimo de informação relativa ao bem e ao proprietário do imóvel. Essa descrição era precária, seja pela falta de necessidade de perfeita identificação, dada a finalidade do registro, seja pelo pequeno tamanho das comunidades, onde todos se conheciam. Por essa razão também, as descrições de imóveis dessa época apenas mencionavam que “de um lado o imóvel confronta com Beltrano, do outro lado com Francisco de Tal, nos fundos com os herdeiros do Cicrano”. Além disso, ainda não existiam técnicas sofisticadas de descrição do imóvel como temos hoje, por exemplo, com as que nos fornecem as descrições georreferenciadas.

Essa precariedade informativa do sistema registral, que remonta ao século XIX e que caracteriza não somente o sistema registral brasileiro mas também o inglês e o espanhol, por exemplo, ainda persiste nos dias de hoje, pois vários imóveis permanecem com descrições nada técnicas nos assentos registrais.

Vou dar-lhes um exemplo de uma descrição contida no Registro de Imóveis de Diadema, cidade que compõe a região metropolitana de São Paulo e que foi objeto de uma certidão emitida no mês de fevereiro de 2006, com a cautela da omissão dos nomes dos confrontantes:

*“(…) uma terça parte ideal de uma parte do Sítio do*

*Ribeirão, atual Sítio dos Pereiras, situado neste distrito, município e comarca, com sete (07) alqueires, pouco mais ou menos, que começa na porteira do Sítio onde se chega por um caminho que vem da Estrada Alvarenga, aí, do lado esquerdo, se vê uma picada, a qual segue, em linha reta até uma valeta próximo a um toco, confinando com herdeiros de M ou JC; dessa valeta vira à direita e segue uma picada em rumo direto, com ligeiros desvios de reta, de valeta em valeta, medindo 410,00 metros até uma valeta recentemente aberta, confrontando com sucessores de G C; deste ponto vira à direita e segue até uma valeta recentemente aberta próxima ao tanque do engenho, isto é, a linha divisória estabelecida pelos herdeiros, ficando o engenho para dentro, atravessando o tanque que deságua, isto é, o córrego que deságua o tanque, até encontrar o córrego que serve de divisa a J N, confinando daquele lado com o mesmo Sítio, e, seguindo este córrego, confrontando com P P segue acompanhando a linha divisória das terras adquiridas pela TSPT & P Co. Ltda, até encontrar uma valeta; daí vira à direita até encontrar o ponto de partida (...).”*

Esta descrição remonta a 1970!

E esse era, em síntese, o sistema de registro antes da lei 6.015/73.

## III. O registro de imóveis hoje: um diagnóstico

A Lei de Registros Públicos (6.015/73) admitiu a mecanização dos registros, em razão do crescente número de operações. Os indicadores, ou índices de busca, passaram a ser mantidos em fichas e não mais em livros. Com a implantação do uso da matrícula, as certidões puderam ser extraídas por forma reprográfica.

Hoje, sofremos com a falta de concentração das informações administrativas relacionadas ao imóvel. Por exemplo, a que zoneamento pertence o imóvel? Qual é o seu potencial de construção? Qual o coeficiente de aproveitamento do terreno? Também não temos informações ambientais sobre o imóvel, se ele está contaminado ou não; se existe infração ambiental a ele relacionada: se a área é parte de ou contém uma área de preservação permanente, APP; se há no imóvel definição de sua reserva legal, etc.

Além disso, padecemos de um precário reconhecimento

da inoponibilidade ao terceiro adquirente de direitos relacionados ao imóvel daquilo que consta no registro, uma vez que os contratos de compromisso de venda e compra, mesmo não estando registrados, têm tido vez e outra sua validade reconhecida por decisões judiciais.

A atividade de registro de imóveis enfrenta, no Brasil, ademais, vários preconceitos. O pior deles é a idéia de que o “cartório passa de pai para filho”, o que constituiria um privilégio injustificável. A sociedade em geral não sabe que desde a Constituição Federal de 1998, o serviço registral é prestado através de delegação do Estado ao particular, aprovado em concurso público de provas e títulos.

Outro preconceito diz respeito aos emolumentos recebidos pelo registrador em troca do serviço prestado. Em geral se acredita que todos os registros de imóveis são muito rentáveis, idéia que não corresponde com a realidade. O que torna um Registro de Imóveis rentável e, portanto, financeiramente autônomo e atrativo aos bons profissionais do Direito, é o volume de operações que efetua, mas a realidade brasileira não é a de muitos Registros com grande volume de atos praticados. Esse problema – pequeno volume de operações e conseqüentemente pequena renda – gera outro: a dificuldade de preenchimento das vagas nesses pequenos registros por pessoas aprovadas em concurso público, dada a grande responsabilidade que enfrentarão, frente à pequena renda que auferirão.

Em razão das dificuldades financeiras enfrentadas por grande parte dos registradores, a informatização dos registros imobiliários no Brasil ainda é incipiente. Existem registros que estão completamente informatizados e habilitados a emitir certidões com certificação eletrônica pela Internet. Mas ainda encontramos registros cujos atos são feitos à mão, porque sequer possuem máquina de escrever. Em razão disso, alguns registradores acumulam outras atividades, como a de cabeleireiro, sapateiro ou agricultor para complementar a renda familiar.

Essa mesma assimetria pode ser encontrada em relação aos recursos humanos, ou seja, nem todos os Registros contam com funcionários treinados e qualificados profissionalmente para exercerem a função.

Outro problema enfrentado pelos Registros é a falta de

parâmetros para sua informatização. No Brasil, não existe um marco legal definidor desses parâmetros, nem para o acesso generalizado à informação registral por meio eletrônico, nem uma estrutura de governança para, por exemplo, a certificação dos sistemas informatizados.

Finalmente, não poderia deixar de abordar uma lacuna de nosso sistema registral, que o faz, em meu modesto entender, assumir uma postura quase que autofágica, ante os problemas que sucintamente elenquei, que é a ausência de previsão legal para uma colegiação obrigatória dos registradores de imóveis.

#### **IV. A irregularidade fundiária: consequências econômicas**

Segundo o Ministério das Cidades, mais de 50% dos imóveis urbanos do Brasil está fora do sistema registral. Há cidades inteiras fora do sistema formal. A estimativa é de que esse número chegue a 12 milhões de imóveis.

O Ministério do Desenvolvimento Agrário estima que 5 milhões de imóveis rurais estejam em situação irregular no país.

Mas o que levou as cidades a se constituírem de forma tão irregular?

Depois do Decreto-Lei 58/37, a lei 6.766/79 estabeleceu padrões urbanísticos e ambientais rígidos que não foram respeitados. O problema se agravou com a falta de fiscalização e punição por parte da administração pública.

No início do século XX, 85% da população brasileira vivia em área rural e 15% em área urbana. Mas a busca de melhores oportunidades de vida e ofertas de emprego, ao lado da mecanização da agricultura trouxe um grande contingente de pessoas para as cidades, que não estavam preparadas para recebê-las. Sem escolaridade mínima, essas pessoas não encontravam lugar no mercado de trabalho, nem recebiam orientação da administração pública. Alguns governos populistas adotaram políticas demagógicas e estimularam essas pessoas a ocupar áreas públicas e privadas. Acrescente-se a quase que ausência de atividade preventiva e punitiva do Estado nesse assunto e chegamos às cidades com a forma caótica que vemos hoje.

Estima-se que dois terços dos imóveis urbanos estejam fora do mercado formal. Essa irregularidade imobiliária e fundiária não atinge apenas a população de baixa renda,

mas nessa faixa da população nos deparamos com situações absolutamente dramáticas, como ausência de infra-estrutura básica e de dignidade das moradias, sem contar as situações como a dos barracos construídos em encostas de morros, com risco de desabamento a qualquer momento.

Além de loteamentos irregulares e clandestinos, existem condomínios luxuosos que permanecem na irregularidade.

Outros problemas também colaboram para a irregularidade fundiária, como os custos de uma ação de usucapião ou de adjudicação compulsória para fazer valer os compromissos de venda e compra celebrados, além da morosidade da Justiça.

Quais as conseqüências econômicas dessa disseminada irregularidade fundiária?

O uso do imóvel é reduzido à sua função de abrigo, ele deixa de funcionar como ativo imobiliário. A população dessas áreas irregulares não tem acesso a financiamentos com juros mais baixos, como no caso do empréstimo obtido com o imóvel dado em garantia. Não há segurança no que se refere aos direitos relativos a esses imóveis e a ação de usucapião é muito demorada. Os moradores não investem na melhoria da habitação, uma vez que podem ser expulsos dali. Por essa razão, permanecem na irregularidade e vivendo em situação precária.

Em razão disso o Brasil possui elevado número de créditos concedidos sem garantias reais, enfrenta dificuldades na recuperação do dinheiro, o que produz um custo transacional mais elevado em comparação aos custos transacionais de outros países.

O que fazer para mudar esse cenário? Como é possível fazer com que uma favela ganhe acesso ao registro de imóveis e adquira uma situação urbanisticamente mais adequada e, transformando a área irregular em imóveis aptos a serem utilizados como ativos imobiliários?

A resposta é óbvia: é preciso promover a regularização fundiária e incrementar o mercado imobiliário, especialmente em relação à produção de imóveis para a população de baixa renda.

A função social da propriedade a que se refere o Estatuto da Cidade visa à garantia do direito às cidades sustentáveis, à garantia do direito de moradia, ao saneamento ambiental e à infra-estrutura urbana, bem como a assegurar aos cidadãos

qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas. O social e o econômico caminham juntos, não mais é possível dissociar um do outro.

## V. Efeitos da regularização fundiária

Muitas administrações públicas constroem conjuntos habitacionais utilizando o direito de concessão especial de uso e de concessão de uso especial para fins de moradia. Muitas vezes essas posses estão sendo exercidas há dezenas de anos, já passaram de pai para filho, de um possessor a outro, ou seja, esse fato já tem acolhida no ordenamento jurídico como direito.

Além do direito de posse sobre esse imóvel, o comprador já investiu em cimento, areia, tijolo e telha. É preciso que esse investimento, essa “poupança” seja convertida em direito de propriedade e em ativo imobiliário, a fim de que seu titular possa utilizar seu direito real como garantia para obter empréstimos com juros mais baixos.

Cabe ao Estado instruir a população e mostrar como é possível transformar o direito de propriedade em crédito a ser investido num pequeno negócio, na educação dos filhos, e até mesmo num tratamento de saúde.

Mas não é só.

A partir do momento em que o morador de áreas irregulares se torna proprietário de um imóvel, ele passa a investir em seu bem. A aparência do local se modifica e o seu entorno, por indução social, experimenta a mesma transformação positiva.

Estudos do Banco Mundial em outros países demonstram que as regiões adjacentes a uma determinada área em fase de regularização são influenciadas de forma positiva, porque os moradores da vizinhança passam a acreditar no processo e começam a antecipar os investimentos nos seus imóveis, o que traz a melhoria do padrão urbanístico em geral.

Além disso, essa micromovimentação financeira, uma vez multiplicada por milhões – lembrem-se que são 12 milhões de imóveis irregulares nas áreas urbanas brasileiras – tem efeito substancial na economia.

Quando o imóvel é inserido na cidade legal, o poder público passa a arrecadar o devido tributo sobre a transmissão da propriedade imobiliária e imposto predial territorial urbano, auferindo recursos para a implementação de políticas públicas.

## VI. Como tornar o registro imobiliário mais ágil e seguro

No que se refere ao registro, é preciso analisar seu principal produto que é a segurança jurídica, subdividindo-a em duas formas: a segurança estática, considerando o cidadão, titular de direito real inscrito, como interessado imediato; e a segurança dinâmica, que tem como interessado imediato o mercado. Esta está relacionada ao tráfico imobiliário; aquela, à guarda dos direitos reais inscritos. A preocupação do cidadão, ao registrar a aquisição de bem imóvel, é garantir seu direito de propriedade, tanto quanto é a de qualquer adquirente de direito real, de preservá-lo do ataque de terceiros. Para nós, todavia, nesse evento, o que interessa é a segunda forma de segurança jurídica, a dinâmica, que visa a garantir a segurança e agilidade do tráfego imobiliário. Quanto mais seguro for o sistema de registro, mais rápidos serão os negócios que tenham imóveis por objeto.

E o que precisa ser mudado para atingirmos um grau de maior maturidade em nosso sistema jurídico-registral?

Três mudanças reputo como as mais importantes, quais sejam, a concentração das informações relativas aos imóveis no registro de imóveis; o incremento do efeito de inoponibilidade contra terceiros; e a proteção legal dos adquirentes de unidades futuras de incorporações imobiliárias.

Além disso, carecemos de uma regulação uniforme para o sistema registral. Hoje, apesar de contarmos com a Lei de Registros Públicos, de natureza federal, temos uma regulação completamente atomizada, feita mediante provimentos e decisões normativas baixados pelas Corregedorias Gerais da Justiça de cada Estado do país e, mais ainda, por juízes corregedores de cada comarca, o que fatalmente acarreta a construção de normas assimétricas em matéria registral.

É preciso, também, urgentemente promover o incremento da qualificação dos funcionários dos Registros e a realização, em âmbito nacional, de concursos públicos de provas e títulos para ingresso na atividade. Em alguns Estados brasileiros essa prática ainda não foi adotada.

Precisamos informatizar os Registros e eliminar sua vinculação a tributos não relacionados ao negócio imobiliário. Por exemplo, por que, ao averbar uma construção, a pessoa é obrigada a provar que recolheu a contribuição previdenciária, quando bastaria demonstrar que a construção foi

aprovada pelo poder público competente? Até mesmo para o INSS seria melhor esse procedimento, uma vez que o registro poderia enviar, posteriormente, ao órgão previdenciário uma declaração de averbação de construção (DAC), similar à declaração de operações imobiliárias, DOI, com o que o órgão estatal verificaria a regularidade do recolhimento da contribuição respectiva. Em caso negativo, a cobrança e eventual execução seriam em muito facilitadas, posto que o imóvel já estaria com sua situação regularizada.

E nessa hipótese aventada, não apenas o INSS se beneficiaria, mas todo o sistema. Imaginemos o número de execuções que são prejudicadas por falta da averbação das construções, em razão da dificuldade de especialização do imóvel pelo exequente... Há mais. Precisamos fazer com que os recursos do FGTS, tanto nos casos de saque da conta vinculada do trabalhador, quanto nos casos de financiamento, sejam utilizados para o pagamento dos gastos com registro e para a compra do lote urbanizado.

Muitas dessas alterações já estão contidas no projeto de lei federal 3.057/2000, que já foi aprovado por unanimidade na comissão de desenvolvimento da Câmara dos Deputados.

Estamos todos, o Governo federal, por seus diversos Ministérios, especialmente o Ministério das Cidades, Planejamento, Meio Ambiente e Justiça, a Frente Nacional de Prefeitos, o Irib, a Anoreg/BR, as ONGs que militam na questão da moradia, especialmente o Fórum da Reforma Urbana, empreendedores do setor imobiliário, instituições de crédito imobiliário, dentre outros, fazendo um grande esforço para que este projeto de lei, de crucial importância para o desenvolvimento econômico sustentável do país, seja aprovado e se transforme em lei. Contamos todos com a sensibilidade dos parlamentares do Congresso Nacional quanto à urgente necessidade de tais reformas e quanto à indisfarçável premissa da capacitação econômica de nossa população.

Em face desse panorama que rapidamente tentei traçar nesta curta exposição, creio seja esse projeto de lei um passo fundamental para que possamos avançar no processo de construção de um país melhor, mais justo e com mais oportunidades para o nosso povo em geral.

---

\* *Patricia André de Carmargo Ferraz* é registradora de imóveis em Diadema, SP, e diretora do Irib para a área de urbanismo e regularização fundiária.

## Presidente do IRIB é designado membro efetivo da comissão técnica executiva da ICP-Brasil

O presidente do Irib Sérgio Jacomino foi designado, por portaria da Casa Civil da Presidência da República, membro titular da Comissão Técnica Executiva – COTEC do Comitê Gestor da Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira – CG ICP-Brasil.

Representando a sociedade civil, juntamente com outros membros do governo e da sociedade civil, o presidente do Irib tem assento no COTEC por indicação da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, cujo presidente é Manuel Matos.

O suplente do presidente do Irib é Cláudio Marçal Freire, tabelião de protesto de títulos.

Na primeira reunião de 2006, realizada em 14 de março passado, foram discutidos os seguintes temas: a) apresentação dos novos membros; b) divisão dos grupos para análise das minutas de Resolução sugeridas pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação; c) assuntos gerais.

No seu pronunciamento de apresentação ao grupo, Sérgio Jacomino destacou a importância de agregar aos grupos técnicos representantes de notários e registradores, tendo em vista que esses profissionais praticarão atos da vida civil – como registros civis, de pessoas jurídicas, de imóveis, protestos, notas etc. – em que a lei exige forma especial. Segundo Jacomino, “os atos notariais e registrais revestem-se de formalidades especiais, como previsto na legislação civil, e o fato de poderem ser praticados em outro *médium*, firmados eletronicamente, não descaracteriza sua natureza de documentos públicos. Serão *documentos eletrônicos públicos*”.

Conforme relatou o presidente do Irib, no início dos debates, houve certa confusão acerca da extensão das atribuições cometidas aos profissionais da fé pública. “Não há qualquer distinção substancial entre documentos e assinaturas eletrônicos. A MP 2.200/2001 não inovou a legislação civil no tocante à forma obrigatória dos atos jurídicos; tampouco, subtraiu aos particulares a possibilidade de produzirem documentos eletrônicos e de firmarem-no. Não há monopólio de nenhuma espécie”, completou.

Ainda nessa primeira reunião, foram criados os grupos de trabalho encarregados de discutir e apresentar propostas.

O Grupo 3, tem como coordenador Renato da Silveira Martini, da Casa Civil, e como relator o presidente do Irib Sérgio Jacomino. Integram o grupo, Josenilson Torres Veras, do Ministério da Fazenda; Paulo Machado, do Ministério da Justiça e, como colaborador, Adelino Correia, do Ministério da Saúde.

## Ministra Dilma Rousseff designa os membros da comissão técnica executiva do CG ICP-Brasil

Casa Civil

Portarias de 10 de março de 2006

A ministra de Estado Chefe da Casa Civil da Presidência da República, no uso de suas atribuições e tendo em vista o disposto no art. 4º do Decreto nº 3.872, de 18 de julho de 2001, resolve

Nº 163 – Designar os seguintes membros para compor a Comissão Técnica Executiva – COTEC do Comitê Gestor da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira – CG ICP-Brasil:

**Ministério da Justiça:** Paulo Machado, titular (recondução); Carlson Batista de Oliveira, suplente (recondução);

**Ministério da Fazenda:** Josenilson Torres Veras, titular; Ariosto Rodrigues, suplente;

**Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior:** Manuel Fernando Lousada Soares, titular; Eric Robert Gills, suplente;

**Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão:** Ernandes Lopes Bezerra, titular (recondução); José Ney de Oliveira, suplente (recondução);

**Ministério da Ciência e Tecnologia:** Miguel Teixeira de Carvalho, titular (recondução);

**Casa Civil da Presidência da República:** Renato da Silveira Martini, titular

(recondução); Evandro Luiz De Oliveira, suplente (recondução);

**Gabinete de Segurança Institucional da Presidência da República:** José Antônio Carrijo Barbosa, titular; Antônio Carlos Pereira de Britto, suplente;

**Representantes da sociedade civil:** Francimara Teixeira Garcia Viotti, titular; Igor Ramos Rocha, suplente; Sérgio Jacomino, titular; Claudio Marçal Freire, suplente; Paulo Roberto Pinto, titular; George Gaio Figueira Rego da Costa, suplente; Jeroen Antonius Maria de Van Graaf, titular; Daniel Santana de Freitas, suplente; Ronei Martins Ferrigolo, titular; Márcio Nunes, suplente.

Dilma Rousseff

## Presidente do IRIB é felicitado pela nomeação como membro efetivo da comissão técnica executiva do CG ICP-Brasil

Notários e registradores brasileiros felicitaram o presidente pessoalmente, por telefone ou e-mail, desejando a ele pleno êxito na nova e complexa função. Confira algumas mensagens recebidas por e-mail no dia 23 de março.

### Importante e merecida designação

Prezado Sérgio

Leio com enorme satisfação o ato que o nomeou para fazer parte da COTEC do ICP-Brasil.

Fico feliz com a merecida designação, sobretudo pelo fato de saber que um colega como você, com excelente bagagem cultural e interesses tão diversificados, passa a fazer parte daquele seleto grupo

de trabalho. Receba, pois, um grande abraço de felicitações pela importante e merecida designação, com votos de um profícuo trabalho.

Cordialmente,  
João Figueiredo Ferreira  
2º Tabelionato de Protestos de Porto Alegre-RS

### Nomeação meritória e plena de responsabilidade

Prezado Sérgio

Desejo, sinceramente, pleno êxito nessa nova função. A nomeação é meritória, mas também plena de responsabilidade, porém, nada desgastante demais para sua capacidade e espírito modernizador e inovador. Um grande abraço,  
Antônio R. de Souza Valle  
Registro de Imóveis e Anexos de Araras

### Conhecimento, comprometimento com a matéria e eficiência

Prezado Dr. Sérgio  
O seu conhecimento, comprometimento com a matéria e eficiência, com certeza foram essenciais para sua designação como

membro titular da Comissão Técnica Executiva – COTEC do Comitê Gestor da Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira – CG ICP-Brasil, conforme Portaria da Casa Civil da Presidência da República. Meus parabéns, desejando-lhe sucessos. Aceite meu abraço e admiração.

Disponha,  
Valquiria Maria Pessoa Rocha  
Administradora INCRA-SP

### Parabéns pela nomeação

Prezado Sérgio Jacomino  
Parabéns pela nomeação ilustre amigo, irmão e presidente.  
Lincoln Bueno Alves  
1º Registro de Imóveis de Franca-SP

# Presidente do IRIB é designado coordenador do comitê sobre registros públicos da Camara-e.net

A Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico – Camara-e.net [<http://camara-e.net/>] – foi fundada em 7 de maio de 2001 como a principal entidade multi-setorial da Economia Digital no Brasil e na América Latina, voltada ao comércio eletrônico como fator estratégico de desenvolvimento econômico na era do conhecimento.

Seu objetivo é atuar como um *think tank*, no sentido de gerar e difundir conhecimento de vanguarda, bem como defender posições de consenso em face dos principais agentes públicos e privados, nacionais e internacionais, relacionados ao fomento das tecnologias da informação. A Camara-e.net é “a inteligência e voz da Economia Digital no Brasil”.

Para concretizar seus objetivos, a Camara-e.net organiza comitês setoriais e especiais, entre os quais se destaca o de Registros Públicos cujo coordenador é o presidente do Irib Sérgio Jacomino.

Na primeira reunião do Comitê sobre Registros Públicos, realizada na Camara-e.net, Em São Paulo, SP, no dia 19 de abril, o presidente do Irib expôs aos interessados o resultado das discussões no Cotec – Comitê Técnico do Comitê Gestor da ICP-Brasil, do qual é membro efetivo.

## Comitê

### Composição do Comitê sobre Registros Públicos

*Coordenador:* Sérgio Jacomino

*Membros fundadores:* Sérgio Jacomino, Rogério Portugal Bacellar (Anoreg-BR), Ary José de Lima (Anoreg-SP), Flauzilino Araújo dos Santos (Arisp), Marcelo Alvarenga (TDPJSP), Paulo Rego (IRTDPJSP), Cláudio Marçal Freire (IEPTB-SP).

*Membros:* Sérgio Jacomino, Rogério Portugal Bacellar, Ary José de Lima, Flauzilino Araújo dos Santos, Marcelo Alvarenga, Paulo Rego, Cláudio Marçal Freire.

*Missão:* Introduzir nos debates sobre documentos eletrônicos e transações eletrônicas no segmento dos registros públicos brasileiros.

*Objetivos:* Discussão, debates, estudos sobre certificação digital; fomento ao uso de documentos eletrônicos; publicações específicas dirigidas ao segmento de registros públicos. Cursos, seminários e encontros específicos; coordenação com organismos internacionais para estudos e debates sobre documentação eletrônica nas atividades registradas.

*Estratégia:* Atração para o âmbito da Camara-e.net dos profissionais dos registros públicos, para discutir e aprofundar o uso de documentos eletrônicos em suas atividades.

## IRIB participa de encontro sobre desenvolvimento e organização urbana municipal no Rio Grande do Sul

*João Pedro Lamana Paiva\**

O vice-presidente do Irib para o Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva, participou do encontro Desenvolvimento e Organização Urbana Municipal, realizado pela Federação das Associações de Municípios do Rio Grande do Sul, Famurs, em Caxias do Sul, no dia 3 de março de 2006. O registrador representou o Irib, e o Colégio Registral do Rio Grande do Sul, e proferiu a palestra urbanismo: Estatuto da Cidade, plano diretor participativo e regularização de loteamentos.

### **Alerta aos prefeitos municipais para a observância do Estatuto da Cidade**

Está em vigor, desde o dia 9 de outubro de 2001, a lei 10.257, publicada em 10 de julho daquele ano, que instituiu o *Estatuto da Cidade* – EC e regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição federal. Trata-se de um avanço legislativo que atingirá, segundo especialistas, a maioria da população brasileira, graças aos mecanismos e institutos jurídicos que consagra, com forte ingerência do poder público municipal na propriedade privada. É o caso do direito de preempção e do parcelamento, edificação e utilização compulsórios do solo urbano, com a possibilidade da cobrança do IPTU progressivo no tempo, se a propriedade não cumprir sua função social. Todos esses institutos visam a uma melhor execução da política urbana e adotam novas diretrizes, com vistas à cooperação entre os governos, a iniciativa privada e demais setores da sociedade envolvidos no processo de urbanização.

O novo diploma legal busca ordenar e controlar o uso do solo urbano, com a simplificação da legislação sobre parcelamentos, uso e ocupação do mesmo, objetivando reduzir custos e aumentar a oferta de lotes e unidades habitacionais à população. Para isso, o EC exige a publicação e/ou atualização do *plano diretor* – o grande protagonista do Estatuto –, reconhecido como o *instrumento hábil de*

*ação dos municípios*, uma vez que ele definirá o comportamento e o planejamento da cidade, devendo ser elaborado com a participação da comunidade local.

Frise-se que afora a disposição contida no artigo 182 da Constituição federal, que estabelece a obrigatoriedade da existência de um plano diretor nas cidades com mais de vinte mil habitantes, a lei 10.257 criou a obrigatoriedade, também, para as cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; aquelas nas quais o poder público municipal pretender utilizar a utilização, edificação ou parcelamento compulsórios, o pagamento progressivo do IPTU e a consequente desapropriação; as integrantes de áreas de especial interesse turístico; e, as inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional (art. 41).

Relevante ressaltar que os prefeitos de cidades com mais de vinte mil habitantes ou integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas têm prazo de cinco anos para aprovar o plano diretor, o qual *se esgota em 9 de outubro de 2006*.

Outrossim, os prefeitos de cidades que já possuem o plano diretor têm prazo de dez anos para promover a revisão da lei que o instituiu. No entanto, não convém que esperem o fim do prazo ou não terão condições de aplicar os institutos jurídicos criados pelo EC os quais dependem de previsão legal no plano diretor, como o parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios; o IPTU progressivo no tempo; a desapropriação com pagamento em títulos; o direito de preempção; a outorga onerosa do direito de construir; as operações urbanas consorciadas; e a transferência do direito de construir.

Cabe ressaltar que em ambos os casos – criação ou atualização do plano diretor –, incorrerão em improbidade administrativa os prefeitos que não cumprirem as obrigações nos prazos legais (art. 52, VII, do EC).

Foi preciso, também, renovar e criar instrumentos – institutos jurídicos – capazes de transformar a realidade urbana nacional. São eles: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos; usucapião especial de imóvel urbano; direito de superfície; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir; operações urbanas consorciadas; transferência do direito de construir e consórcio imobiliário.

Visando restringir a especulação imobiliária, o parcela-

mento, a edificação ou utilização compulsórios refletir-se-ão de imediato no cotidiano do cidadão brasileiro. Esse instituto tem por escopo conter o mau uso da propriedade urbana, obrigando o proprietário de um imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado a promover seu aproveitamento. Nesse caso, o proprietário será notificado pela administração pública, para que empreenda em seu imóvel, sob pena de ver majorada, gradativamente, a alíquota de cobrança do IPTU, podendo até ser desapropriado.

Percebe-se, ainda, a interferência da administração pública na propriedade imobiliária particular, no que se refere ao direito de preempção, ao estabelecer que o município tenha preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. A partir da promulgação de lei municipal definindo as áreas que incidirão os aludidos direitos, o proprietário interessado em alienar seu bem deverá notificar a municipalidade para que exerça ou não seu direito.

O *Estatuto da Cidade* também alterou a legislação concernente à usucapião, pois, no âmbito de resolver as situações consolidadas nas favelas e em diversas áreas de ocupação irregulares, decorrentes do êxodo rural, possibilitou o reconhecimento do direito de propriedade aos moradores desses locais, em condomínio, quando atendidos os pressupostos legais. Essa modalidade jurídica vem ao encontro do que estabelece o provimento 28/04, da egrégia Corregedoria-geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que instituiu o projeto *More legal III*.

Conclui-se, portanto, que o *Estatuto da Cidade* é um diploma moderno, arrojado e essencial para a população brasileira. Ao deixar de lado favoritismos e predileções, coibirá o mau uso da propriedade privada e, principalmente, possibilitará que um imensurável contingente de situações clandestinas tenha ingresso no mundo jurídico, o que trará consequências alentadoras para as relações sociais, além de permitir melhor organização e execução dos projetos que visam o bem-estar da população de cada município. Para isso, *se faz este alerta*, para que tão importante norma jurídica tenha a devida atenção, uma vez que os prazos legais estão transcorrendo sem que sejam discutidas as alterações necessárias.

\**João Pedro Lamana Paiva* é vice-presidente do IRIB-RS, registrador público e professor de Direito registral.

## Movimento Moradia da Região Sudeste da cidade de São Paulo pede a regularização de casas construídas em mutirão

Coordenadores dos bairros e integrantes do Movimento Moradia da Região Sudeste da cidade de São Paulo reuniram-se em assembléia, no último dia 9 de abril, em centro comunitário do Ipiranga, para analisar os problemas que vêm sendo enfrentados para a regularização de casas construídas sob o regime de mutirão.

Compareceram à assembléia Marco Aurélio de Carvalho, assessor do deputado federal e relator do projeto de lei 3.057/00, José Eduardo Cardozo; Patricia Ferraz, diretora de urbanismo e regularização fundiária do Irib; Maria Barbosa, coordenadora-geral do Movimento Moradia da Região Sudeste; os coordenadores Terezinha Feitosa, representando o bairro de Água Funda; Maria de Fátima dos Santos, representando a área do Jardim Maristela; Zulmira da Silva Santos, coordenadora do grupo que abrange o bairro de Vila Mariana; e integrantes da Associação dos Movimentos de Moradores da Região Sudeste.

Os coordenadores do movimento fizeram três abaixo-assinados, que serão encaminhados à prefeitura de São Paulo, reivindicando a construção de unidades habitacionais para famílias de baixa renda moradoras na região do Ipiranga.

### **Mutirão constrói casas em áreas cedidas pela prefeitura**

O Movimento Moradia da Região Sudeste surgiu na década de 1980, quando moradores de dez micro-regiões do Sudeste da capital que viviam em habitações precárias em favelas e cortiços decidiram se unir na luta por moradias mais dignas e, em regime de mutirão, iniciaram a construção de casas em áreas cedidas pela prefeitura.

A primeira gleba cedida pela prefeitura para a construção de casas no Jardim São Savério, distrito do Ipiranga, foi desapropriada em 1989 e atualmente pertence à Cohab-SP. A construção do conjunto habitacional Jardim Celeste I, com duzentas casas, começou em janeiro de 1990.



Patrícia Ferraz, ao lado de Maria Barbosa, fala aos moradores na assembléia do Movimento Moradia da Região Sudeste da cidade de São Paulo

Em dois anos de ocupação pelos moradores, as casas já apresentam problemas na estrutura. A coordenadora e responsável pelo Celeste II, Maria de Fátima dos Santos, explicou que as obras começaram quando Luiza Erundina era prefeita de São Paulo e terminaram na gestão de Marta Suplicy. “Apesar da recente inauguração, algumas casas do Celeste II correm risco de desabamento. Informamos a sub-prefeitura do Ipiranga e eles prometeram resolver o problema”.

A última edificação realizada no local foi a do Jardim Celeste IV, que conta com 101 unidades residenciais e foi construído com recursos dos membros da Associação dos Movimentos de Moradores da Região Sudeste.

As 501 casas construídas nos conjuntos habitacionais tiveram a coordenação da Associação de Construção para Mutirão Jardim Celeste, que integra o Movimento Moradia da Região Sudeste.

Na mesma gleba, 580 apartamentos foram construídos pelas empreiteiras Construcap e Fresno, utilizando demanda do movimento.

### **Moradores reivindicam compromisso de compra e venda registrado em cartório**

*“Depois de tudo regularizado pagaremos com muita alegria. Queremos a escritura registrada para ter segurança de que o imóvel é nosso”.*

A regularização dos conjuntos habitacionais Celestes I, II e IV

perante a prefeitura e o registro de imóveis competente é uma preocupação dos moradores. De acordo com Maria Barbosa, coordenadora-geral do movimento, a prefeitura pretende celebrar contrato de concessão de direito real de uso e receber os valores dos materiais fornecidos para a construção das unidades. A prefeitura está convocando os movimentos para entregar os carnês de pagamento das mensalidades das casas.

O Movimento Moradia não concorda com a proposta da prefeitura. Os integrantes do movimento esperam que o contrato a ser firmado seja de compromisso de compra e venda, registrado em cartório, garantindo os direitos adquiridos pelos moradores.

“Todos nós temos interesse em quitar o material fornecido pela prefeitura e o terreno onde construímos nossas casas. Não achamos justo pagar por um lugar sem ter certeza de que permaneceremos nele. Depois de tudo regularizado pagaremos com muita alegria. Queremos a escritura registrada para ter segurança de que o imóvel é nosso”, declarou Maria Barbosa.

Outro ponto que está afligindo os moradores e impedindo a rápida negociação com a prefeitura refere-se a uma ação impetrada pelo antigo proprietário do terreno. Na época, a prefeitura municipal negociou com o proprietário e desapropriou a área. Com a valorização do terreno, o antigo dono pede em juízo uma atualização monetária. Segundo Maria Barbosa, quando da construção a área já estava desapropriada e o movimento não é responsável por essa negociação.

## “A prefeitura quer receber o valor das unidades, mas primeiro queremos ter o registro da terra.”

Os moradores temem ser obrigados a pagar pela valorização da área. “Se o terreno estivesse regularizado, a maioria dos moradores já teria quitado o preço dos imóveis”, comentou Maria Barbosa.

Maria de Fátima dos Santos, coordenadora responsável pelo Jardim Celeste II, relatou que, segundo dados da prefeitura municipal, com a construção dos conjuntos a área se valorizou muito. “Esperamos que haja uma solução rápida. A prefeitura quer receber o valor das unidades, mas primeiro queremos ter o registro da terra. Depois de todos os esforços despendidos, o ideal é celebrar um compromisso de compra e venda para assegurar nossos direitos”.

## Diretora do Irib destaca a importância da integração entre registros e comunidade

Durante a realização da assembléia, a diretora de urbanismo e regularização fundiária do Irib, Patricia Ferraz, conversou com os integrantes do Movimento Moradia sobre a importância da regularização no registro de imóveis.

Patricia Ferraz se sensibilizou com os relatos de moradores que trabalharam incansavelmente na construção das casas em mutirão. “Eles trabalharam no mutirão nos fins de semana, uma vez que exercem outras atividades de segunda a sexta-feira”.

A diretora do Irib destacou a importância da integração



Esq./dir.: as coordenadoras do movimento Maria Barbosa, Maria de Fátima dos Santos, Zulmira da Silva Santos e Terezinha Feitosa



Marco Aurélio de Carvalho e Patricia Ferraz conversam com as coordenadoras do movimento Terezinha Feitosa (em primeiro plano) e Maria Barbosa

entre os registros e a comunidade. A partir desse contato, observou, “o registrador tem condições de orientar os moradores sobre a regularização das áreas implantadas e de estabelecer uma parceria muito produtiva para a população”.

Segundo a diretora do Irib é compreensível o receio dos moradores no que se refere à concessão de direito real de uso, instrumento que a prefeitura municipal pretende utilizar.

“Os moradores querem pagar pelo material de construção fornecido pela prefeitura apenas e tão-somente depois que a área estiver regularizada. Qualquer pessoa que vive em situação irregular tem receio de pagar pelo seu imóvel e não obter a correspondente segurança”.

## Terreno não está inscrito no cartório competente. Registrador se dispõe a receber e orientar coordenadores do movimento

O Boletim do Irib em revista procurou o 14º cartório de registro de imóveis da capital cuja circunscrição abrange a área onde estão localizados os conjuntos habitacionais Celeste I, II e IV.

O registrador Ricardo Nahat informou que o cartório não tem notícia sobre a situação do terreno e nem foi procurado por representantes do Movimento Moradia para tratar da regularização dessas áreas. De qualquer forma, demonstrou interesse pelos problemas dos moradores e se colocou à disposição dos coordenadores do Movimento Moradia para orientar eventual regularização e registro das unidades.

(Fonte: agência Irib de notícias; reportagem Patrícia Simão; redação Cláudia Trifoglio; edição FR.)

## Presidente do IRIB recebe comenda do mérito Antônio Albergaria

Personalidades e entidades que contribuem para a valorização e o desenvolvimento da atividade notarial e de registro no Brasil foram homenageados pela Associação dos Serventuários de Justiça de Minas Gerais, Serjus, com a comenda do mérito Antônio Albergaria.

A entrega da comenda fez parte de uma série de eventos que marcaram as comemorações do septuagésimo aniversário da Serjus, entidade que congrega mais de mil titulares e funcionários de cartórios mineiros.

A programação incluiu o 15º Encontro de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais, promovido no período de 15 a 17 de março; a exposição Relíquias autênticas, com fotos de documentos do acervo de cartórios mineiros; e o lançamento do Cartório fácil, sistema de informações para a sociedade sobre os serviços prestados pelos cartórios.

A honraria foi entregue a seis personalidades e cinco entidades de Minas e de outros estados, na abertura do 15º Encontro de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais, na noite de 15 de março último, na faculdade de Direito da UFMG, em Belo Horizonte.

Os homenageados com a comenda do mérito Antônio Albergaria foram escolhidos pela diretoria da Serjus mediante voto direto e unânime.

Além do presidente do Irib e oficial do Quinto Registro de Imóveis de São Paulo, Sérgio Jacomino, receberam a comenda o desembargador José Antônio Braga, do Tribunal de Justiça de Minas Gerais; o desembargador Roney Oliveira, corregedor-geral de Justiça de Minas Gerais; o secretário de estado do governo de Minas Gerais, Danilo de Castro; o tabelião do Sexto Ofício de Notas de Belo Horizonte, professor João Teodoro da Silva.

Também foram condecoradas entidades e instituições como a Assembléia legislativa de Minas Gerais, na pessoa de seu presidente Mauri Torres; a Associação dos Notários e Registradores de Minas Gerais (Anoreg/BR), representada por Wolfgang Jorge Coelho; a Federação Brasileira de Notários e Registradores, representada pelo presidente Rogério Portugal Bacellar; e o Sindicato dos Oficiais do Registro Civil de Minas Gerais, representada por seu presidente Paulo Alberto Risso de Souza.

## Antônio Albergaria, uma vida dedicada ao exercício ético do notariado

O título da comenda do mérito Antônio Albergaria faz referência a um dos mais importantes profissionais dos serviços notariais e registrais. Em seu discurso, durante a cerimônia, o presidente da Serjus, Francisco José Rezende dos Santos, justificou a escolha do patrono. “O tabelião Antônio Albergaria Pereira é o testemunho de uma vida pautada nos princípios maiores da honradez, do desprendimento e da busca da sabedoria”, destacou.

Aos 86 anos, Antônio Albergaria é tabelião aposentado e sua trajetória profissional é marcada pela defesa incansável da prática ética das atividades notariais e de registro. Seus conhecimentos mudaram a forma de pensar de várias gerações. Publicou vários estudos e obras, entre eles o livro *Minha vivência no notariado paulista – de 1935 a 1989*, que preconiza o exercício responsável da profissão.

Na solenidade de entrega da comenda, Antônio Albergaria fez um discurso memorável. “Hoje, meu nome inscrito nesta comenda criada pela Serjus aumenta minha responsabilidade de continuar a lutar pela melhoria das atividades cartorárias na sua generalidade. Atualmente, não tenho cartório. A aposentadoria compulsória privou-me daquele que, na capital de São Paulo, instalei, organizei e com meu trabalho valorizei. Num paradoxo, criei outro trabalho e, nele, por ato próprio, investi-me. Está imune de qualquer interferência de quem quer que seja, a não ser dos cartorários estudiosos e capacitados. Chama-se *Boletim cartorário*. Com ele, venho

sendo regiamente pago por meus leitores, da forma mais gratificante, quando me chamam de *mestre*, título que me é conferido pelo diploma de professor normalista, embora primário. E doravante, por mercê da Serjus, passo a ser comendador-mestre ou mestre-comendador.”

E concluiu com um emocionado agradecimento: “Agradeço aos cartorários mineiros por me terem proporcionado a emotiva alegria de, ainda vivo, ver meu nome inserido em uma comenda criada para homenagear-me, homenageando aqueles que valorizam os serviços cartorários como um todo útil e necessário à coletividade”.

## Personalidades e entidades homenageadas

A Associação dos Serventuários da Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus, aproveitou o seu septuagésimo aniversário para homenagear personalidades publicamente reconhecidas como verdadeiros colaboradores para o engrandecimento da atividade notarial e registral, bem como entidades congêneres que atuam na luta pela valorização da atividade.

*Desembargador Roney Oliveira*, corregedor-geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, cujo esforço para aproximar os notários e registradores mineiros do poder Judiciário merece o aplauso e o reconhecimento desses profissionais.

*Desembargador José Antônio Braga*, professor e um dos mais expressivos representantes da ética na administração pública; trabalhou sempre no sentido de proporcionar orientação segura para a prática dos serviços notariais e de registro.

*Danilo de Castro*, secretário de estado de governo do estado de Minas Gerais. Na solenidade, foi representado pelo subsecretário da Casa Civil da secretaria de governo de Minas Gerais, Carlos Alberto Pavan Alvim. Eficiente assessor do governador Aécio Neves, Danilo de Castro tem sempre atendido as entidades de classe que buscam uma solução para a situação funcional dos notários e registradores aposentados.

*Sérgio Jacomino*, presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, registrador, oficial do Quinto Registro de Imóveis de São Paulo, um dos maiores representantes do Direito registral imobiliário no Brasil e um dos primeiros registradores brasileiros a integrar o Instituto de Tecnologia da Informação, que regulamenta a certificação digital no Brasil.



O doutor Sérgio Jacomino exibe a comenda. À direita, o doutor Antônio Albergaria, ao lado do presidente da Serjus, doutor Francisco José Rezende dos Santos

*João Teodoro da Silva*, oficial do Sexto Tabelionato de Notas de Belo Horizonte, professor da Escola de Direito da PUC-MG, e um dos mais destacados representantes do Direito no país, é autor de várias obras de interesse da categoria. Por seu empenho e luta incansável pela valorização dos serviços notariais e pela união dos registradores.

*Rogério Portugal Bacellar*, presidente da Associação dos Notários e Registradores do Brasil, entidade que congrega 21 mil cartórios em todo o Brasil, preside também a Federação Brasileira dos Notários e Registradores, principal representante institucional da classe e entidade defensora dos seus direitos no país.

*Deputado Mauri Torres*, presidente da Assembléia Legislativa do estado de Minas Gerais. Foi representado, na cerimônia, pelo deputado Miguel Martini. Ao longo de sua trajetória parlamentar, o deputado Mauri Torres tem dado relevante apoio aos notários e registradores no legislativo mineiro.

*Sindicato dos Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais*, Sinoreg-MG. A comenda foi entregue ao presidente da entidade, Eugênio Klein Dutra, representado na cerimônia pela diretora Darlene Triginelli. A homenagem é um reconhecimento ao importante trabalho conduzido por Klein tanto na área administrativa quanto nos tribunais, sempre em busca do atendimento das prerrogativas da categoria.

*Associação dos Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais*, Anoreg-MG. O presidente da entidade, Wolfgang Jorge Coelho, recebeu a comenda que distingue seu destacado trabalho em prol da classe, junto à Anoreg e também como integrante da diretoria da Serjus.

*Sindicato dos Oficiais de Registro Civil das Pessoas Naturais do Estado de Minas Gerais*, Recivil. O presidente da instituição, Paulo Alberto Risso de Souza, recebeu a comenda em nome de todos os registradores civis mineiros.

Profissional de reconhecida competência, ele defende, há vários anos, os ideais das serventias do registro civil das pessoas naturais.

## Cartório fácil: cartilhas e site facilitam o acesso

Como tirar uma certidão de nascimento? Como conferir, antes da compra, se o imóvel está regularizado? Como protestar um cheque?

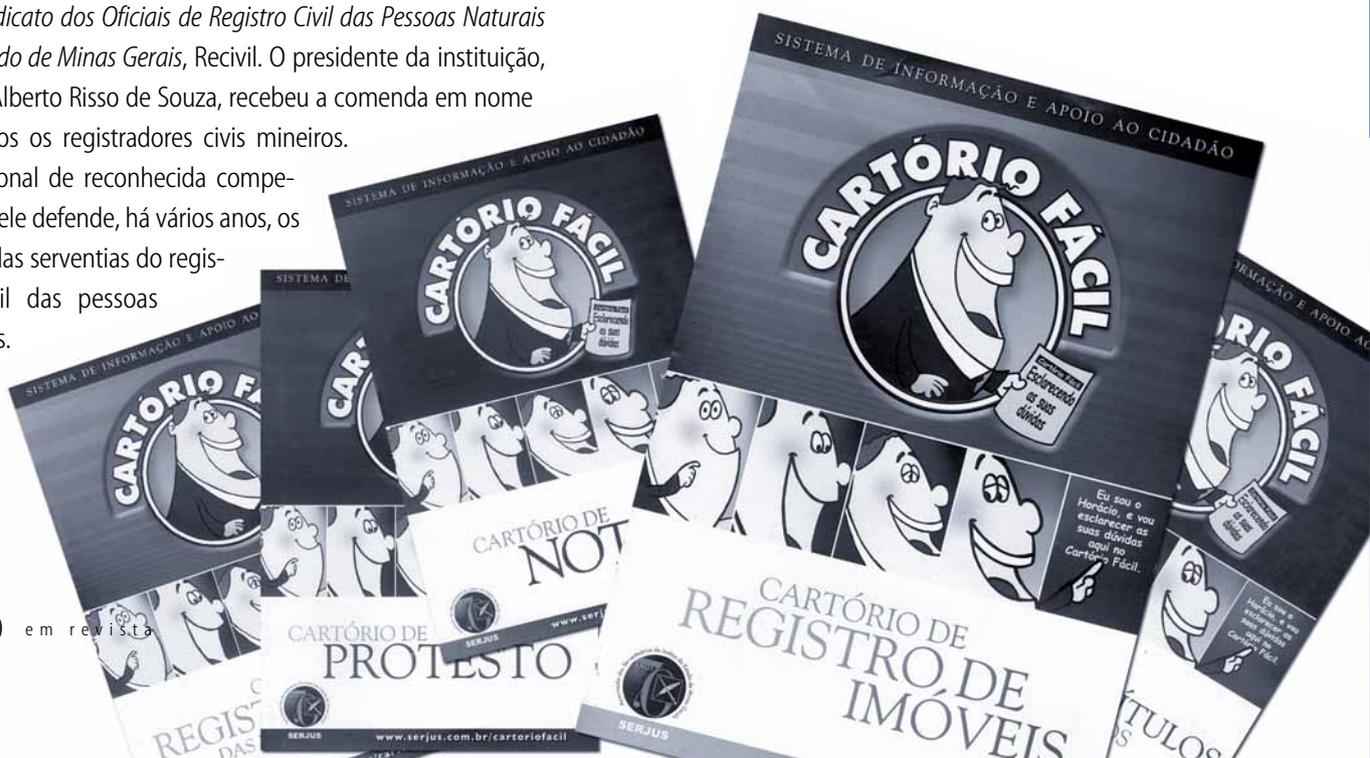
As respostas para essas e outras perguntas estão no *Cartório Fácil*, um sistema de informação e apoio ao cidadão, que acaba de ser lançado pela Associação dos Serventuários da Justiça de Minas Gerais, Serjus.

O sistema utiliza uma publicação impressa e especialmente elaborada para explicar, em linguagem simples e acessível, cada tipo de serviço: registro civil, protesto de títulos, registro de imóveis, notas, registro de títulos e documentos e de pessoa jurídica. Essas cartilhas estão sendo distribuídas à população pelas associações de classe, em postos de atendimento popular e nos próprios cartórios.

As cartilhas foram elaboradas a partir de dúvidas dos próprios usuários, colhidas nas recepções dos diversos cartórios de Belo Horizonte e do interior do estado de Minas Gerais.

O site [www.serjus.com.br/cartoriofacil](http://www.serjus.com.br/cartoriofacil) reúne todas as informações sobre os serviços. O internauta também pode enviar perguntas para esclarecer outras dúvidas.

A coordenadora do *Cartório Fácil*, Maria Cândida Baptista Faggion, explica que o cidadão dispõe agora de um serviço de informações que vai facilitar sua vida. "Com as cartilhas e o site, ele poderá entender como se dá o processo de registro de documentos e chegar ao cartório com a documentação necessária", diz.



## Tabelião Antônio Albergaria discursa: “meu nome inscrito nesta comenda criada pela Serjus, aumenta a minha responsabilidade de continuar a lutar...”

Numa noite de fevereiro do corrente ano, eu interrompi a leitura que estava fazendo do livro *A Guerra do Fim do Mundo*, de Mário Vargas Llosa, para atender a um telefonema. Era do admirável, admirado e culto notário doutor João Theodoro da Silva, para comunicar-me que a Serjus de Minas Gerais havia criado uma comenda, identificando-a com o meu nome. Inicialmente, pelo inesperado da notícia, não entendi bem o que ele me noticiava. Sentindo ele a minha dúvida, esclareceu-me que não era uma comenda a ser a mim entregue, mas sim uma comenda que representaria o reconhecimento público da Serjus ao valor pessoal e profissional daqueles que, por qualquer motivo ou forma, tendo compreendido o valor dos serviços cartorários, seriam agraciados com tal comenda que elevaria o meu nome. Disse-me, mais, que a Serjus havia programado para meados de março uma solenidade para registrar esse acontecimento, e que ele, em nome da Serjus, estava antecipadamente me convidando a participar de tal cerimônia. Como de costume, por formação e por princípio, procuro não alongar telefonemas interurbanos que recebo. Ainda impressionado com o relato e ante seus esclarecimentos de que eu iria receber a comunicação

oficial sobre a agradável notícia e o convite expresso da Serjus, prometi-lhe estar presente à solenidade.

A inusitada notícia não só interrompeu a leitura do que aquele escritor relatava sobre um fato histórico da vida social e política brasileira, ocorrido no interior da Bahia, logo no início do período republicano, como também me levou a perder o sono. Eu, não mais praticando serviços notariais por força da aposentadoria compulsória, a qual, por ser compulsória, foi-me imposta há mais de dez anos, residindo fora de Minas Gerais, indaguei a mim mesmo: por que a Serjus identificou tal comenda com o meu nome, já que não mais estou em atividade cartorária, quando na classe existiram e existem outros nomes que, pela cultura, altivez de atitudes, honestidade profissional e projeção intelectual eram e são mais credores de tal honraria? Permitam-me destacar o nome de um cartorário mineiro que, no passado, enobreceu com o seu saber a classe a que pertenceu: Jarbas Pires Ferreira.

Perturbado com a comunicação, recorri ao *Aurélio* à procura do significado do termo “comenda” e dentre vários encontrei este: “condecoração ou distinção de ordem honorífica”. Isto bastou para que eu voltasse a indagar: por que tal honraria levar o meu nome,

se já estou há mais de dez anos afastado das atividades cartorárias? Quando as exerci, pratiquei erros e falhas, que divulguei publicamente na *Minha vivência no notariado paulista*. E, neste indagar solitário, íntimo, e desperto pela insônia, não encontrei um motivo a justificar a distinção a mim concedida pela Serjus de Minas Gerais. Entre a comunicação telefônica e o amanhecer do dia seguinte, eu não mais dormi, tampouco consegui continuar a leitura da saga de Antonio Conselheiro. Será que o prenome “Antonio” se presta a sagas? Fiquei aguardando a comunicação da Serjus. Quando a recebi, soube que a honraria “foi criada através de voto direto e unânime dos membros da Diretoria da Serjus, em reunião realizada no último dia 6 de fevereiro, e está registrada em ata”. Em seguida, há o esclarecimento: “A escolha do seu nome, prezado Tabelião, está alicerçada na importância de sua trajetória profissional para o desenvolvimento e fortalecimento das atividades notariais e de registro no País. Seus estudos e obras publicadas – entre elas o notável livro *Minha vivência no notariado paulista – de 1939 a 1989* – ajudam a qualificar os notários em atividade, destacando o exercício responsável e ético da profissão”.

Valeu, portanto, ter publicado mi-

nha vida de cartorário no meu estado de São Paulo, pois, em Minas Gerais, uma entidade que congrega notários e registradores sentiu a autenticidade do meu ideal, que em palavras contraditórias registro no pórtico daquele livro. O sonho e a realidade, aquele sonhado e esta vivida, confundem-se nesta comenda. O meu sonho confunde-se com a realidade que esta comenda proclama. Alegro-me e orgulho-me de ter meu nome identificando-a. Não posso deixar de publicamente, com honestidade, sinceridade e até mesmo com uma pitada de vaidade, agradecer à Serjus em Minas Gerais pela sua instituição e pela finalidade de sua outorga aos primeiros agraciados. Aos que hoje a recebem como cartorários recomendo: amem, respeitem e valorizem as atividades cartorárias, colocando nelas seu caráter e sua fé. Aos que a recebem não sendo cartorários almejo que, sentindo o valor dos serviços cartorários, nas suas várias atividades, lutem e tudo façam para que os cartorários brasileiros tenham o merecido valor, respeito e consideração, pois ser cartorário, em qualquer de suas atividades específicas, é ser um profissional do direito, conceituado e responsável por seus serviços. Os termos “cartório” e “cartorário” não se prestam ao ridículo que alguns teimam em elevá-los.

Hoje, vendo meu nome inscrito nesta comenda criada pela Serjus, aumenta a minha responsabilidade de continuar a lutar por uma melhoria das atividades cartorárias na sua generalidade. Atualmente não tenho cartório. A aposentadoria compulsória privou-me daquele que, na capital de São Paulo, instalei, organizei e com meu trabalho valorizei. Num paradoxo, criei outro tra-

balho e nele por ato próprio investi-me. Está imune de qualquer interferência de quem quer que seja, a não ser dos cartorários estudiosos e capacitados. Chama-se *Boletim Cartorário*. Através dele venho sendo regiadamente pago pela forma mais gratificante por meus leitores, quando me chamam de “mestre”, título que me é conferido pelo diploma de professor normalista, embora primário. E doravante, por mercê da Serjus, passo a ser comendador-mestre ou mestre-comendador. Concluindo este preâmbulo da exposição, não me alongarei no motivo da minha presença a esta solenidade, para entrar logo no epílogo ou encerramento, para gáudio daqueles que até aqui suportaram este extenso intróito.

Duas palavras bastam para estabelecer o comportamento ético de todo cartorário, qualquer que seja a espécie de atividade que exerça. Por rimarem, formam elas um poema, a dignificar o ofício do cartorário: honestidade e lealdade. Honestidade para consigo mesmo, só fazendo o que pode fazer e sabe fazer pela forma mais correta possível, de modo que o produto de seu trabalho não resulte no comprometimento do direito a quem quer que seja. Lealdade, impondo que o cartorário só faça o que pode fazer, da maneira mais eficiente possível. Para tanto, deve não só empregar dedicação na execução de seus serviços, como também ter consciência dos efeitos do ato por ele praticado para as partes envolvidas, assim como para a coletividade, esta no sentido mais amplo. Na lealdade está implícita a imparcialidade do profissional consciente e responsável. Em toda a minha vida de cartório, eu confesso, a dar valor à honraria que os senhores cartorários mineiros através de seu órgão

representativo acabam de me conceder, não me lembro de haver praticado um só ato que possa me comprometer ou do qual eu possa me envergonhar. Entretanto, um há que recordar neste instante, para justificar o que recomendo como identificador do valor do cartorário honesto, leal e dedicado aos serviços que, por lei, lhe são atribuídos: só praticar o que pode praticar de forma consciente e responsável.

Num passado já bem distante, em Parnaso, fui procurado por um cidadão austríaco, para lavrar uma escritura de venda e compra de sítio de sua propriedade, situado num bairro do distrito. Na época, por ato de força, a Áustria havia sido anexada à Alemanha, e os austríacos, por esse mesmo ato de força, passaram a ser considerados alemães. Havia sido editado no Brasil um rigoroso preceito de lei, impedindo que os alemães residentes no território brasileiro alienassem seus bens imóveis aqui situados. O decreto registrava o motivo de tal proibição: pagar ao Brasil indenização pelos prejuízos sofridos em consequência de agressões aos nossos navios mercantes pelos chamados navios do Eixo, identificando como inimigos os alemães, os italianos e os japoneses, contra os quais estávamos em guerra. A primeira dúvida que me assaltou foi: poderia ou não lavrar tal escritura? E quais as consequências que adviriam da decisão de lavrar ou não lavrar o ato de transmissão do sítio pertencente ao vendedor austríaco? O que sabia eu na época sobre o que era Direito Internacional Público e Privado, matérias de que só vim a ter conhecimento quando fiz o curso de Direito?

Na solidão de Parnaso, sem cultu-

ra jurídica alguma, mas ciente de que minha decisão poderia comprometer interesses e direitos das partes, decidi formular minha primeira e única consulta no decorrer de minha vivência no notariado paulista. Confesso que expus meu entendimento e minha dúvida sem embasamento jurídico. Na ocasião eu era um simples professor normalista, ameaçado de ser convocado para a guerra, por ser reservista de segunda categoria. Coloquei o problema como consulta ao então juiz de Direito da Comarca de Pompéia, cujo nome aqui declino, com respeito, admiração e saudade: doutor Antonio da Rocha Paes. Dias depois, pelo correio veio a solução: poderia lavrar a escritura, como eu entendia poder, embora estivesse em dúvida. O juiz, encerrada sua decisão, na época encheu-me de orgulho, pois registrava tal expressão o valor de minha atividade profissional: “Restituia-se ao consulente os documentos de fls. e fls., cuja dedicação ao trabalho mais uma vez temos oportunidade de registrar”. Jovem como eu era, esta afirmativa emanada de um magistrado encheu-me sim de orgulho, mas impôs-me a obrigação de ser sempre, e cada vez mais, estudioso; só praticar o que poderia praticar, e praticar bem o que sabia praticar. Rememoro esta passagem de minha vida passada de notário, não para destacar um comportamento profissional meu, na prática de um ato que deveria formalizar num passado distante, mas sim para aceitar, honrado e emocionado, a honraria que ora recebo da Serjus de Minas Gerais, dando o meu nome a esta comenda. E aqui reafirmo a todos os cartorários:

não façam o que não podem fazer, e só façam o que sabem fazer com consciência e responsabilidade. Adotei como norma profissional a recomendação de Plínio, o Moço: não faz o que duvidares. Estes dois pilares – só fazer o que pode; e fazer o que sabe – dão suporte às atividades cartorárias.

Venho lutando, através do *Boletim Cartorário*, para agregar e solidificar estes dois pilares das atividades cartorárias com o concreto e com o cimento do estudo. Antes de indagar para saber fazer, recomendo a todo cartorário responsável que estude. Se não sabe o que deveria saber, não revele sua ignorância, formulando indagações, não raro mal formuladas, a respeito daquilo que por obrigação profissional lhe cabe saber, já que o legislador o identifica como profissional do direito. Com constância eram feitas por telefone consultas de cartorários, assinantes do *Diário das Leis Imobiliárias* e leitores do *Boletim Cartorário*. Para o bem daqueles que consultam, adotei o comportamento de indagar do consulente qual seu entendimento sobre o assunto pesquisado, forçando-o e estimulando-o a expor o que sabe. Com tal agir, diminuíram as consultas telefônicas, podendo ser conseqüência de uma destas opções: deixaram de ler o *Boletim Cartorário*, cancelando a assinatura do *Diário das Leis Imobiliárias*; ou estão estudando, a fim de solucionar seus problemas profissionais, o que certamente aprovo. O *Boletim Cartorário* não existe para esclarecer dúvidas através do telefone. Existem sim como órgão estimulador de estudo pelos cartorários responsáveis, sejam eles agentes delegados ou pre-

postos. Hoje o *Boletim Cartorário* é algo mais: veículo de divulgação de valores existentes na classe cartorária brasileira. Minha admiração aos que, ainda em atividade, lutam pela valorização dos serviços cartorários. E aos profissionais que os executam com consciência e responsabilidade.

Finalizo esta exposição, registrando meus sinceros, autênticos e comovidos agradecimentos à Serjus por me haver proporcionado a emotiva alegria de ainda vivo ver meu nome inserido em uma comenda criada para homenagear-me, homenageando aqueles que valorizam os serviços cartorários como um todo útil e necessário à coletividade. Encerro a peroração: sou humano e, como tal, sou vaidoso. Vocês, cartorários mineiros, através de seu expressivo órgão de classe, deram-me a certeza, a segurança e a convicção de que em Minas Gerais não nasceu somente o sonho de liberdade de nossa pátria, mas também aqui vivem homens profissionais cartorários que sentem, como os do passado, os anseios de liberdade de uma classe a que um dia pertenci. E tiveram a ousadia, admirável para mim, de colocar meu nome em uma comenda, estando eu ainda vivo. Numa noite de fevereiro do corrente ano, um coração mineiro levou-me a perder o sono, quando me notificou do que ora ocorre. Ainda perplexo, ainda assustado, ainda atemorizado, ainda preocupado, eu termino aqui esta peroração: muito obrigado à Serjus, muito obrigado aos Cartorários Mineiros.

---

Antônio Albergaria Pereira

(Fonte: Serjus, 16/3/2006)

## IRIB participa do segundo Feirão da casa própria realizado pela CEF em São Paulo

A Caixa Econômica Federal realizou em São Paulo, de 27 e 30 de abril, o segundo Feirão da casa própria com o objetivo de facilitar o acesso da população à moradia, como parte da política nacional de habitação de interesse social. O evento despertou grande interesse do público, que, antes da abertura oficial, formava uma longa fila nas imediações do pavilhão vermelho do Expocenter Norte.

A Caixa colocou à venda mais de 43,7 mil imóveis, 13,5 mil novos e em construção, 900 unidades do programa de arrendamento residencial, PAR, e 29,3 mil usados, com valores a partir de R\$ 17 mil.

Autoridades do governo do estado e da prefeitura municipal de São Paulo, bem como presidentes e representantes das diversas entidades parceiras da CEF participaram da solenidade de abertura.

Prestigiaram o evento, o prefeito da cidade de São Paulo, Gilberto Kassab; Márcio Bueno, secretário estadual de habitação; Orlando Almeida Filho, secretário municipal de habitação; Ângelo Andrea Matarazzo, secretário municipal de coordenação das subprefeituras da prefeitura de São Paulo; e Francisco Vidal Luna, secretário municipal de planejamento da prefeitura de São Paulo.

Além da presidente da CEF Maria Fernanda Ramos Coelho, também participaram da abertura oficial do feirão os representantes das entidades participantes, como o diretor-presidente da Cohab-SP, Edson Ortega Marques; Sérgio Jacomino, presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib; Paulo Tupinambá Vampré, presidente do Colégio Notarial do Brasil – seção de São Paulo; Edson Carlos Faleiros, vice-presidente de habitação da Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas, Apeop; José Augusto Viana Neto, presidente do Creci-SP; João Batista Crestana, vice-presidente do Secovi; e João Claudio Robusti, presidente do Sinduscon-SP.



### **Para a presidente da CEF a participação dos cartórios é fundamental, porque “agilizam o atendimento, proporcionando celeridade ao processo”**

A presidente da Caixa Econômica Federal Maria Fernanda Ramos Coelho declarou ao *Boletim Eletrônico do Irib* que “a participação dos cartórios no feirão da Caixa é importantíssima, principalmente porque estão cada vez mais equipados, desenvolvendo tecnologias avançadas, como a emissão de certidões *on line*. Para a Caixa Econômica Federal, os cartórios são fundamentais porque agilizam o atendimento ao trabalhador, proporcionando celeridade grande ao processo. É essencial”.

### **Para o prefeito de São Paulo, “a realização do segundo feirão da Caixa é a prova de que o mercado imobiliário é dinâmico”**

A frente de honra da solenidade de abertura foi formada pelo prefeito da cidade de São Paulo, Gilberto Kassab; a presidente da Caixa Econômica Federal, Maria Fernanda Ramos Coelho; o secretário estadual de habitação, Márcio Bueno; o secretário municipal de habitação, Orlando Almeida Filho; o vice-presidente de desenvolvimento urbano da CEF, Jorge Hereda; os superintendentes de negócios da CEF, Augusto Bandeira Vargas e Henrique Parra-Parra; o presidente em exercício do Secovi-SP, Ricardo Yazbek; e o presidente do

Sinduscon-SP, João Claudio Robusti; e o ex-jogador de futebol e protagonista das campanhas publicitárias da CEF, Raí.

Gilberto Kassab fez o pronunciamento inaugural do evento. Agradeceu a presença das empresas e entidades parceiras da CEF no Feirão da casa própria e saudou a presidente Maria Fernanda Ramos Coelho. “A realização do segundo feirão da Caixa na cidade de São Paulo é a prova de que o mercado imobiliário é dinâmico. Os programas sociais e projetos de habitação implementados pela CEF, com a parceria das prefeituras municipais, são de fundamental importância para o desenvolvimento da cidade de São Paulo. A nossa presença neste evento significa o reconhecimento desse trabalho. A prefeitura sempre colaborará com a CEF para o desenvolvimento da cidade e da nossa população”.



Gilberto Kassab



Márcio Bueno

**“A casa própria está intimamente atrelada à cidadania. Ninguém é cidadão sem possuir um endereço” – Márcio Bueno, secretário estadual de Habitação**

Representando o governador do estado de São Paulo Claudio Lembo, o secretário estadual de habitação, Márcio Bueno, saudou as autoridades e entidades participantes do evento, e destacou a importância da Caixa para os financiamentos habitacionais realizados no estado. “Trago os votos do governo do estado de São Paulo de pleno sucesso para o Feirão da casa própria. A casa própria está intimamente atrelada à cidadania. Ninguém é cidadão sem possuir um endereço. A CEF é extremamente importante na medida em que contribui com 75% dos financiamentos realizados no estado de São Paulo”.

**“Trabalhar com os sonhos das pessoas é motivo de muito orgulho para mim e para todos os funcionários da Caixa” – Maria Fernanda Ramos Coelho, presidente da CEF**

A presidente da Caixa Econômica Federal de São Paulo, Maria Fernanda Ramos Coelho, agradeceu a presença das autoridades e expressou seu orgulho em trabalhar para o setor da habitação. Destacou, ainda, a importância da participação das entidades parceiras do feirão. “Este Feirão da casa própria em São Paulo retoma iniciativa de grande sucesso começada no ano passado. Até o dia 20 de abril, aplicamos 3,5 bilhões em habitação, o que equivale a 150 mil famílias atendidas, e a um percentual 119% maior do que o do mesmo período no ano passado. Esse trabalho só foi possível graças às grandes parcerias realizadas com as prefeituras,



Fernanda Ramos Coelho

com a construção civil, com representantes do Secovi, do Sinduscon e tantos outros. Trabalhar com os sonhos das pessoas é motivo de muito orgulho para mim e para todos os funcionários da Caixa”.

**“Sou apenas uma imagem, a ponta de um grande projeto realizado por todos vocês” – Raí, ex-jogador de futebol**

Protagonista das campanhas publicitárias realizadas pela Caixa Econômica Federal, o ex-jogador de futebol Raí comentou sua participação no feirão da Caixa.

“Fico muito honrado em fazer parte desse projeto, que envolve tantas pessoas que colaboram para as causas nas quais acredito. É muito gratificante ver as pessoas adquirirem um patrimônio. Hoje, meu maior patrimônio é a credibilidade que o futebol me proporcionou. Espero que essa credibilidade possa servir para outras causas também. Gostaria de parabenizar os idealizadores, funcionários e todos os parceiros presentes que constroem o sucesso desse projeto. Sou apenas



Raí, protagonista das campanhas publicitárias do feirão da Caixa

uma imagem, a ponta de um grande projeto que, na verdade, é realizado por todos vocês. Fico honrado em poder contribuir para um resultado final muito bom para os brasileiros.”

### **Para o colégio notarial, a informação foi o mais importante serviço prestado no Feirão**

O presidente do Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, e 14º tabelião de notas, Paulo Tupinambá Vampré, acredita que a informação foi o mais importante serviço prestado nos quatro dias de feirão. “Mesmo com uma procura grande pelos serviços de autenticações, procurações, abertura e reconhecimento de firma, a maior parte dos pedidos continua sendo por informações”.

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo, registrador de títulos e documentos em São Paulo, informou que a participação dos registros de títulos e documentos no feirão também foi direcionada para a informação. “O objetivo é somar esforços para que a iniciativa se repita com sucesso no futuro. Poderemos, eventualmente, informar sobre atas condominiais e fornecer certidões de pessoas jurídicas”.

Os registros de imóveis emitiram certidões assinadas digitalmente e ofereceram consulta *on line* nos dezoito cartórios de registro de imóveis de São Paulo, para que o adquirente pudesse conhecer a situação do imóvel antes da compra.

O cartório de registro civil atendeu aos pedidos de segunda via de certidões de nascimento, casamento e óbito e consultas sobre direito de família.

### **Resultados do Feirão 2005**

Em 2005, o Irib participou do primeiro feirão de imóveis da Caixa, em São Paulo, com estande de prestação de serviços ao público. O resultado superou as expectativas: 800 imóveis foram vendidos nos quatro dias de evento e 2,5 mil foram negociados até 30 dias após o evento, o que totalizou 3,3 mil transações de imóveis com valor médio de R\$ 60 mil.

Com o segundo Feirão, a Caixa Econômica Federal espera levar 200 mil visitantes ao Expocenter Norte e dobrar o número de imóveis negociados em 2005.

O superintendente de negócios da Caixa, Augusto Bandeira Vargas, destacou a importância da participação dos cartórios no segundo Feirão da casa própria em São Paulo. “A participação dos registros de imóveis permite a agilização dos financiamentos. Com novas e modernas tecnologias para a consulta *on line* aos seus bancos de dados, os registros garantem a segurança do comprador para fechar o negócio. A parceria da CEF com o Irib poderá aumentar o número de financiamentos”.

(Fonte: agência Irib de notícias; reportagem Cláudia Trifoglio; edição FR).



Paulo Tupinambá Vampré e Jussara Citroni Modanezes (17º tabelião de notas/SP)



## Sistema de registro imobiliário na República Popular da China

*Zeng Jia\**

Palestra proferida pelo professor *Zeng Jia* no XV Congresso Internacional de Direito Registral do Cinder, organizado pelo Irib e realizado em Fortaleza, Ceará, de 7 a 10 de novembro de 2005.



Desde 1949, a China já promulgou quatro constituições. Mas somente em 2004, a disposição que determina que “a propriedade privada legal do cidadão não pode ser violada” foi pela primeira vez incluída na Constituição da China (4ª emenda na Constituição de 1982).<sup>1</sup>

No entanto, isso não significa que a China não tenha um sistema legal para proteger as transações imobiliárias. De fato, a China dispõe de seu próprio sistema legal de proteção do direito de propriedade, e o principal meio para isso é o registro. Neste artigo apresentarei o sistema de registro de imóveis na China.

# I. Registro de imóveis na China

Na China, o registro de imóveis é muito complexo. Ele inclui registro habitacional, registro agrário, registro florestal, registro de recursos minerais, registro rural, registro de recursos hídricos e registro de atividades pesqueiras. Assim, há diferentes tipos de departamentos de registro no governo.

## 1. Registro habitacional

Temos a Lei da República Popular da China para Administração de Imóveis Urbanos<sup>2</sup> e o Registro de Imóveis em Áreas Urbanas,<sup>3</sup> que regulamenta o registro habitacional.

### A. ESFERA DO REGISTRO HABITACIONAL

O registro habitacional determina o direito de uso da terra – o direito da terra é muito complexo na China e será apresentado no próximo capítulo –, o título de uma propriedade residencial e outros direitos relativos à habitação. Por exemplo, um cidadão chinês que adquire um apartamento na cidade X da China, segundo a legislação chinesa, passa a ter o título do imóvel, direito de uso da terra por um período de anos, bem como outros direitos associados à habitação, como direito hipotecário e direito de locação.

Mas alguns problemas não foram solucionados.

#### a. Objeto do registro habitacional

O objeto do registro habitacional refere-se aos imóveis urbanos. Nas áreas rurais, o direito da propriedade habitacional não está contido na esfera do registro habitacional. Está relacionado ao direito da terra, apesar das falhas na legislação chinesa.

#### b. Registro do direito de locação

Como o registro de imóveis urbanos não dispõe sobre o direito de locação, muitas cidades apresentam legislação conflitante. Por exemplo, a legislação de registro de imóveis de Shang Hai estipula o seguinte: o registro

habitacional inclui o título da propriedade, direito de hipoteca, direito de locação, etc., todos gerados pelo título da propriedade habitacional. Já na legislação de registro de imóveis de Guang Dong, o registro inclui o título da propriedade, direito de hipoteca, etc., mas não inclui direito de locação.

### B. DEPARTAMENTO DE REGISTRO

O órgão de registro de imóveis habitacionais é o departamento de administração imobiliária. Esse departamento é diferente do departamento de administração agrária. O artigo 60 da Lei da República Popular da China para Administração de Imóveis Urbanos dispõe o seguinte: se o direito de uso da terra for obtido por locação, é necessário requerer registro no departamento de administração agrária do governo popular, em esfera acima do nível municipal, e, após confirmação, o governo popular da mesma esfera emitirá o certificado de uso.

Quando uma edificação é concluída em área de empreendimento imobiliário, com direito de uso da terra obtido conforme a legislação, é necessário requerer registro, mediante apresentação do certificado de uso da terra, no Departamento de Administração de Imóveis habitacionais do governo popular, em esfera superior ao nível municipal, e, após confirmação, o departamento emitirá um certificado de título de propriedade habitacional.

Quando uma propriedade é transferida ou modificada, deve-se requerer ao Departamento de Administração de Imóveis habitacionais do governo popular, em esfera superior ao nível municipal, registro da modificação, e, com a posse do certificado de título da modificação, deve-se requerer ao Departamento de Administração Agrária do governo popular, da mesma esfera, a alteração no direito de uso da terra. Após confirmação pelo Departamento de Administração Agrária do governo popular, da mesma esfera, esse departamento renovará ou modificará o certificado de uso da terra.

<sup>1</sup> Emenda da comissão permanente do Congresso Nacional Popular à Constituição da República Popular da China (adotada em 14 de março de 2004).

<sup>2</sup> Lei da República Popular da China sobre Administração de Imóveis Urbanos (adotada na 8ª Reunião da comissão permanente do 8º Congresso Nacional Popular, em 5 de julho de 1994).

<sup>3</sup> Adotada pelo Departamento de Arquitetura da República Popular da China, em 27 de outubro de 1997. Emenda em 15 de agosto de 2001.

### C. SUJEITO DO REGISTRO

O sujeito do registro são pessoas físicas, pessoas jurídicas ou outras organizações.

## 2. Registro agrário

A República Popular da China adota um sistema socialista de propriedade pública da terra: propriedade de todo o povo e propriedade coletiva.

Na propriedade de todo o povo, o Conselho estadual tem poderes, em nome do Estado, para administrar a terra de posse do governo.

Em áreas urbanas, a terra é de propriedade do Estado. Em áreas rurais e suburbanas, exceto quando o Estado estabelecer em contrário, a terra é de propriedade coletiva de agricultores, mesmo terras para uso habitacional, terrenos e morros cuja posse é permitida para agricultores.

O governo popular, na esfera municipal, deve registrar e lavrar registro de terras de propriedade coletiva para agricultores e emitir certificados atestando a posse em questão.

O governo popular, na esfera nacional, deve registrar e lavrar o registro de uso da terra de propriedade coletiva para agricultores para finalidade não-agrícola e emitir certificados atestando o direito de uso da terra para fins de construção.

O governo popular, na esfera nacional, deve registrar e lavrar o registro da terra de propriedade do Estado para organizações ou indivíduos e emitir certificados atestando o direito de uso. O Conselho estadual designa organizações específicas para registrar e lavrar o registro de terras de propriedade do estado usadas por órgãos do governo central.

O governo deve registrar as terras de propriedade coletiva e emitir certificados atestando a posse.



O Departamento de Registro Agrário está subordinado ao governo popular. Como o governo tem várias esferas, o Departamento de Registro Agrário também tem várias esferas.

A legislação que trata do registro agrário é composta, basicamente, pelo seguinte: Lei da Administração Agrária da República Popular da China<sup>4</sup> e Regulamentação da Administração Agrária.<sup>5</sup>

## 3. Registro florestal

Na China, a propriedade florestal também apresenta dois tipos: governamental e coletiva.

A legislação do registro florestal compreende a Lei Florestal da República Popular da China<sup>6</sup> e a Regulamentação da Prática da Lei Florestal da República Popular da China.<sup>7</sup>

Para as florestas, árvores e matas de propriedade do governo e coletivas e para

as árvores e matas de propriedade privada individual, o governo popular, em esfera acima do nível municipal, deve registrar e lavrar o registro, emitir certificados e confirmar a propriedade e o direito de uso.

O Conselho do estado pode autorizar autoridades florestais competentes, sob controle do mesmo conselho, para registrar e lavrar registro de florestas, árvores e matas em áreas florestais importantes definidas pelo Conselho do estado, como de propriedade do Estado, emitir certificados e informar órgãos locais pertinentes do governo popular.

## 4. Registro rural

Os campos são de propriedade do Estado, ou seja, de todo o povo, com exceção dos campos de propriedade coletiva, conforme a lei.

<sup>4</sup> Lei da Administração Agrária da República Popular da China (revisada e adotada na 4ª Sessão da comissão permanente do 9º Congresso Nacional Popular da República Popular da China, em 29 de agosto de 1998, em vigor a partir de 1º de janeiro de 1999).

<sup>5</sup> Adotada na 12ª Sessão do Conselho de estado da República Popular da China, em 24 de dezembro de 1998, em vigor a partir de 1º de janeiro de 1999.

<sup>6</sup> Lei Florestal da República Popular da China (aprovada na 7ª Sessão da comissão permanente do 6º Congresso Nacional Popular, em 20 de setembro de 1984 e revisada em linha com a decisão para revisar a Lei Florestal da República Popular da China na 2ª Sessão do 9º Congresso Nacional Popular, em 29 de abril de 1998).

<sup>7</sup> Adotada pelo Conselho de estado da República Popular da China em 29 de janeiro de 2001, em vigor a partir de 29 de janeiro de 2001.

A Lei de Campos da República Popular da China<sup>8</sup> é a lei que estabelece o registro de áreas campestres.

Com respeito aos campos, de propriedade do povo e usados por organizações, o governo popular local, na esfera municipal ou superior, deve registrar tais campos, emitir certificados a tais organizações, após confirmação, e então estabelecer o direito de uso. Com respeito aos campos de propriedade coletiva e aqueles de propriedade de todo o povo designados a grupos coletivos para uso a longo prazo, o governo popular local, na esfera municipal, deve registrar tais campos, emitir certificados à comunidade coletiva, após confirmação e então estabelecer o direito de posse ou direito de uso.

## 5. Registro de recursos minerais

A Lei de Recursos Minerais da República Popular da China<sup>9</sup> e Procedimento para Administração de Registros de Mineração de Recursos Minerais<sup>10</sup> da China estabelece o direito aos recursos minerais e seu registro.

Recursos minerais pertencem ao Estado. O direito de posse pelo Estado de recursos minerais é exercido pelo Conselho de Estado. A posse pelo Estado de recursos minerais, quer próximos da superfície ou no subsolo, não deve ser alterada com a mudança de posse ou direito de uso da terra que contiver recursos minerais.

Qualquer indivíduo que desejar explorar ou minerar recursos minerais deverá requerer, separadamente, conforme a lei, e registrar após obter o direito de exploração ou mineração, mediante aprovação, com exceção das empresas de mineração que, segundo a lei, requereram e obtiveram o direito de mineração e estão explorando os recursos dentro

A China tem um sistema de registro de imóveis que exerce papel importante no âmbito das transações imobiliárias.



das áreas designadas, para fins de produção. O Estado protege o direito de exploração e mineração contra transgressões, mantendo a ordem na produção e em outros trabalhos nas áreas de mineração e exploração, contra interferências e interrupções.

O Estado pratica um sistema de registro regional unificado para exploração de recursos minerais. O departamento a cargo da geologia e recursos minerais, sob controle do Conselho de Estado, é responsável pelo registro da exploração de recursos minerais. O Conselho de estado pode autorizar outros departamentos competentes para que registrem a exploração de minerais específicos. Medidas regionais para registro de exploração de recursos minerais devem ser formuladas pelo Conselho de Estado.

O estabelecimento de empresas estatais de mineração deve ser aprovado respectivamente pelo Conselho de Estado, pelo departamento competente sob controle do Conselho de Estado e pelos governos populares de províncias, regiões autônomas ou municípios sob controle do governo central.

Procedimentos para exame e aprovação do estabelecimento de empresas de mineração coletivas de vilas e cidades, emissão de licenças de mineração e administração da mineração por indivíduos devem ser formulados pelas comissões permanentes dos congressos populares das províncias, regiões autônomas ou municípios sob controle do governo central.

## 6. Registro de recursos hídricos

A Lei de Recursos Hídricos da República Popular da China<sup>11</sup> trata do direito aos recursos hídricos. Essa lei foi formulada para estabelecer o desenvolvimento, utilização, preservação e pro-

<sup>8</sup> Adotada pela comissão permanente do Congresso Nacional Popular da República Popular da China, em 18 de junho de 1985. Emenda em 18 de dezembro de 2002.

<sup>9</sup> Adotada pela comissão permanente do Congresso Nacional Popular da República Popular da China, em 1º de outubro de 1986. Emenda em 29 de agosto de 1996.

<sup>10</sup> Adotada pelo Conselho de estado da República Popular da China em 26 de março de 1994, em vigor a partir de 26 de março de 1994.

<sup>11</sup> Lei de Recursos Hídricos da República Popular da China modificada e adotada no 29ª Reunião da comissão permanente do 9º Congresso Nacional Popular, em 29 de agosto de 2002; a Lei de Recursos Hídricos modificada foi promulgada e passou a vigorar a partir de 1º de outubro de 2002.

teção dos recursos hídricos nacionais, bem como prevenção e controle de desastres causados pela água.

Recursos hídricos são de propriedade do Estado. O Conselho de Estado exerce a propriedade dos recursos hídricos em favor do Estado. Águas em lagoas de organizações econômicas coletivas rurais e em reservatórios construídos e administrados por tais organizações econômicas são usadas por tais organizações.

A República Popular da China adota um sistema de licenciamento de águas e uso pago dos recursos hídricos, conforme a lei, exceto pelo uso de água em lagoas e reservatórios de propriedade de organizações econômicas coletivas para seu uso e por seus membros. O Departamento de Administração de Recursos Hídricos, subordinado ao Conselho de Estado, é o órgão responsável pela organização da implantação do sistema de licenciamento de águas, bem como pelo uso pago dos recursos hídricos em todo o país.

O Estado deve, com relação aos recursos hídricos, adotar um sistema que organize a administração por bacias hidrográficas, bem como por áreas administrativas.

O Departamento de Administração de Recursos Hídricos, subordinado ao Conselho de Estado, está a cargo da administração unificada e supervisão dos recursos hídricos da nação.

As autoridades das bacias hidrográficas, designadas pelo Departamento de Administração de Recursos Hídricos, subordinado ao Conselho de Estado, em importantes rios e lagos – conforme determinado pelo Estado –, devem, em suas respectivas jurisdições, exercer a administração e supervisão dos recursos hídricos, conforme a lei e regulamentação, e segundo autorização pelo Departamento de Administração de Recursos Hídricos subordinado ao Conselho de Estado.

Os departamentos de administração de recursos hídricos dos governos populares locais, em esfera municipal e superior, devem, dentro dos limites de autoridades estabelecidos, assumir a administração unificada e supervisão dos recursos hídricos em suas respectivas áreas administrativas.

## 7. Registro de atividades pesqueiras

Todas as atividades de produção pesqueira, tais como aqüicultura e captura ou colheita de plantas e animais aquáticos em águas no interior do país, áreas inundáveis e águas territoriais da República Popular da China, ou em outras áreas marítimas sob jurisdição da República Popular da China, devem ser conduzidas segundo a Lei de Atividades Pesqueiras da República Popular da China.<sup>12</sup>

O Departamento de Administração de Atividades Pesqueiras, subordinado ao Conselho de Estado, é responsável pela administração das atividades pesqueiras em todo o país. Os departamentos de administração de atividades pesqueiras, subordinados aos governos populares na esfera municipal ou superior, respondem pelas atividades pesqueiras em suas respectivas áreas. Esses departamentos são autorizados a estabelecer órgãos de supervisão da pesca em importantes áreas pesqueiras e portos de pesca.

O Estado deve incentivar organizações operando em propriedades de todo o povo, em propriedades coletivas e indivíduos a fazerem o melhor uso de superfícies aquáticas e áreas inundáveis no desenvolvimento da aqüicultura.

Em conformidade com os procedimentos definidos pelo Estado para utilização de áreas aquáticas, os governos populares, na esfera municipal e superior, devem designar áreas aquáticas e áreas inundáveis de propriedade do Estado, para a aqüicultura por organizações operando em propriedades de todo o povo, propriedades coletivas e indivíduos no desenvolvimento da aqüicultura. Após examinar suas qualificações, conceder a essas organizações licenças para exploração da aqüicultura, ratificando seus direitos de uso de tais áreas aquáticas e inundáveis.

Toda organização ou indivíduo que pretender praticar pesca em águas no interior ou litoral deve primeiro requer aos departamentos de administração de atividades pesqueiras licença para pesca. Licenças para uso de grandes redes de pesca e traineiras em pesca marítima devem ser concedidas

<sup>12</sup> Lei de Atividades Pesqueiras da República Popular da China (adotada na 14ª Reunião da comissão permanente do Congresso Nacional Popular e promulgada pelo Decreto nº 34 do Presidente da República Popular da China, em 20 de janeiro de 1986, em vigor a partir de 1º de julho de 1986). Decisão da comissão permanente do Congresso Nacional Popular sobre emenda à Lei de Atividades Pesqueiras da República Popular da China (adotada na 18ª Reunião da comissão permanente do 9º Congresso Nacional Popular, em 31 de outubro de 2000).

mediante aprovação pelo departamento de administração de atividades pesqueiras subordinado ao Conselho de estado. Outras licenças de pesca deverão ser concedidas mediante aprovação dos governos populares locais, em esfera municipal ou superior, mas as licenças de pesca para operações marítimas que forem emitidas não devem permitir o uso de grandes redes e outros equipamentos de pesca que excederem as cotas definidas pelo Estado.

A partir dessas afirmações sobre o sistema registral na China, podemos dizer que a China tem um sistema de registro de imóveis. Esse sistema exerce um papel importante no âmbito das transações imobiliárias. Mas como todo departamento de registro está subordinado ao departamento administrativo e pertence ao governo, cada esfera do governo tem diferentes tipos de departamentos de registro, gerando muitos problemas na prática do sistema registral atualmente. A reforma do sistema registral tornou-se uma questão séria na China de hoje. Como a reforma do sistema está associada à reforma da estrutura do governo, é muito difícil fazê-la na China. Em 10 de julho de 2005, a China promulgou a Minuta da Lei Imobiliária da República Popular da China. Isso demonstra que a reforma do sistema registral passou para um novo estágio.

## II. Teor do registro na minuta da Lei Imobiliária da República Popular da China

Muitos artigos da minuta da Lei Imobiliária da República Popular da China tratam do direito de registro de imóveis. Os artigos 9 a 25 apresentam uma noção de que o registro de imóveis deve ser unificado. O imóvel seria registrado por um departamento unificado de registro. Esse tipo de postura mudará a situação do registro de imóveis na China.

### 1. Validade da lei de registro de imóveis

O estabelecimento, transformação ou alteração de um imóvel deve ser registrado. Não haveria direito real se o imóvel não fosse registrado.

### 2. Unificação do registro

O registro de um imóvel seria feito pelo departamento de registro onde o imóvel estivesse localizado. O Estado unificará a lei de registro de imóveis. Talvez seja criada a Lei de Registro Imobiliário da República Popular da China, mas ainda existe forte oposição à reforma do departamento de registro.

### 3. Documentação de Requerimento de registro

A parte requerente de um registro deve apresentar o certificado de direito da propriedade, contrato, comprovantes e outros documentos que demonstrem a localização e área do imóvel.

### 4. Livro de registro

O livro de registro é o pilar do direito da propriedade. Os dados do imóvel devem ser registrados nesse livro.

### 5. Certificado de direito de propriedade

O certificado de direito de propriedade é um documento que demonstra que o imóvel pertence a alguém. O certificado deve ter o mesmo teor que o livro de registro. Se os teores forem diferentes nesses documentos, o teor no livro de registro deve prevalecer.

### 6. Objeção ao registro do imóvel

Qualquer parte relacionada ao imóvel pode objetar ao registro do mesmo.

### 7. Taxas registrais

A taxa de registro de imóvel não seria cobrada por área, volume ou preço do imóvel. Essa matéria será deliberada pelo Conselho de Estado.

Finalmente, se a Lei Imobiliária da República Popular da China for de fato promulgada, haverá grandes mudanças no setor imobiliário na China. A propriedade privada será mais bem protegida pela lei, melhorando o ambiente das transações imobiliárias.

Hong Kong, 2005

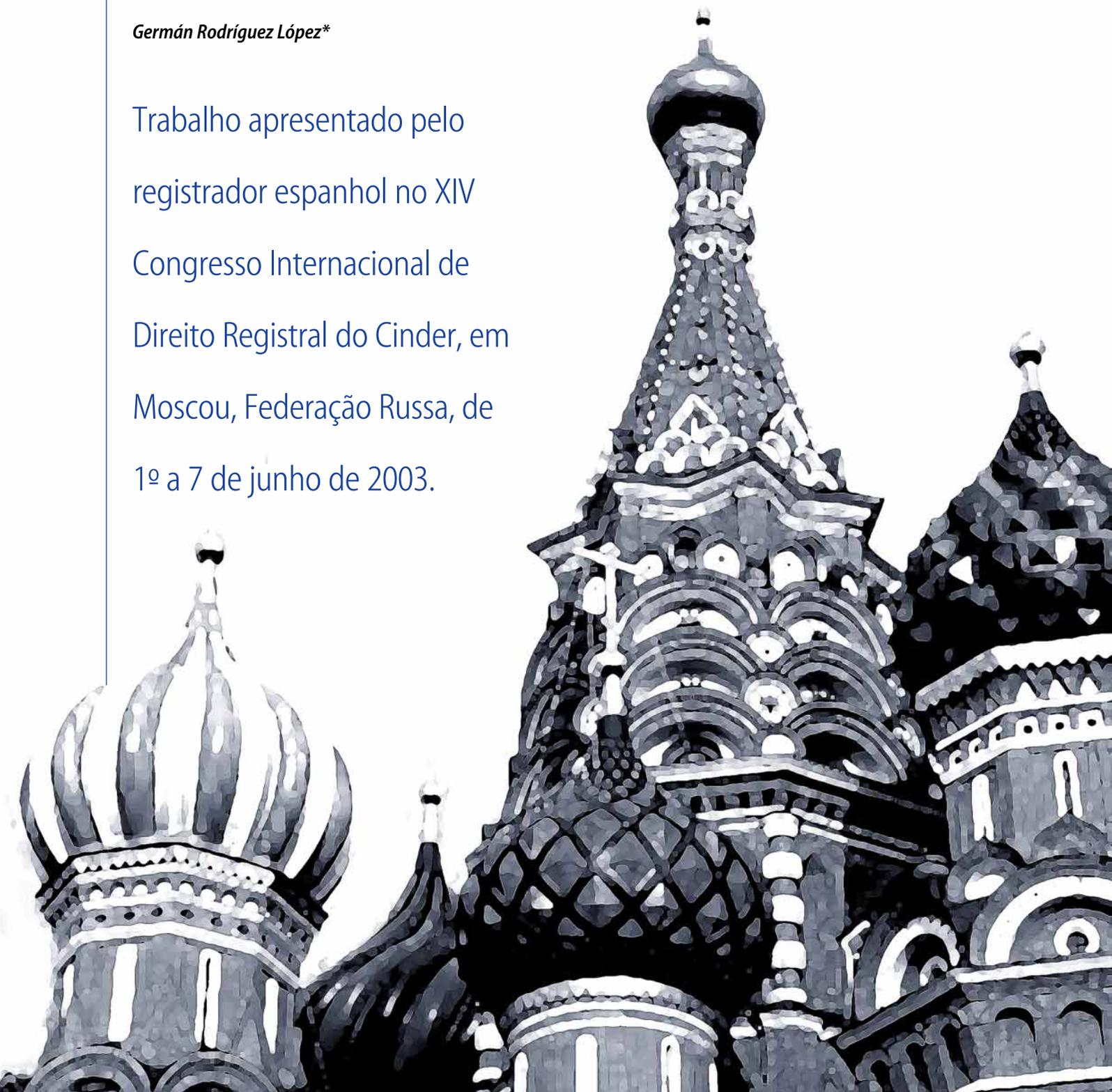
---

\*Zeng Jia é advogado e professor da Escola de Direito da Universidade do Noroeste da China.

# Relação do registro de imóveis com outras instituições. Judicatura e administração tributária

*Germán Rodríguez López\**

Trabalho apresentado pelo registrador espanhol no XIV Congresso Internacional de Direito Registral do Cinder, em Moscou, Federação Russa, de 1º a 7 de junho de 2003.



## Introdução

A relação que o registro da propriedade mantém com a administração da Justiça e com a fiscal não pode ser entendida senão partindo do conhecimento que se tenha da função registral. Esta, como controladora da legalidade dos atos e negócios jurídicos que procuram o amparo do registro, confronta-se com o ato administrativo – bem como o fiscal – e com o Judiciário; portanto, *seu fundamento* não difere do controle que se exerce sobre o negócio concluído entre particulares e modelado no documento público notarial ou privado.

A tarefa de qualificação como expressão do princípio de legalidade deve ser “única”, como se depreende do artigo 18 da Lei Hipotecária espanhola. Outra coisa suporia abrir o registro a atos nulos ou anuláveis e dar-lhes os efeitos *erga omnes* que o assento produz, com a insegurança a respeito do terceiro que isso provocaria. É diferente o caso em que, salvo aquele *fundamento*, a resolução judicial ou a administrativo-fiscal, por trazerem intrínseca a executividade e já garantirem seus efeitos *inter partes*, sejam objeto de uma qualificação restringida ao controle daqueles aspectos cuja falta só podem prejudicar o terceiro. É a essa restrição que se referem os artigos 99 e 100 do Regulamento Hipotecário. Por isso, excluem o exame registral da “*validade do ato*” e da “*capacidade do outorgante*”.

A primeira, pela presunção legal de que todo ato judicial ou administrativo traz consigo; a segunda, porque, à margem da falta de competência, que certamente é qualificável, a capacidade jurídica e de realizar da autoridade judicial ou administrativa no exercício de suas funções também está legalmente reconhecida (art. 117.3, Constituição espanhola, ou 57 da lei 30/92, de 26-11, do Regime Jurídico de Administrações Públicas e Procedimento Administrativo Comum, RJAP).

Pelo exposto, este trabalho pretende dar uma visão genérica daquilo que a tarefa registral significa em sua relação com o âmbito judiciário e com o administrativo em geral, uma vez que a especificação “*tributária*”, à margem de algumas referências concretas (art. 26, RH), não apresenta mais singularidade do que a procedimental, mas não deixa de ser uma manifestação do ato administrativo em geral, no qual a administração atua revestida de *imperium* e à qual o registrador qualificará de maneira igualmente essencial à do resto dos atos administrativos, incluindo os judiciais, quando se trate de procedimentos executivos.

É por essa razão que o exame da *qualificação* do documento administrativo e judicial, sobretudo pela extensão deste àquele, vai configurar o epicentro deste trabalho, pois se parte da concepção do registro e do registrador em nosso sistema como uma instituição e um funcionário totalmente independentes e não subordinados, na sua tarefa, à decisão de outros órgãos da administração, quando se trate de determinar o acesso ao registro daqueles atos que pretendem precisamente estar sob a salvaguarda dos tribunais.

## I. O REGISTRO DA PROPRIEDADE COMO INSTITUIÇÃO

Já no I Congresso de Direito registral (Buenos Aires, 1972), apresentou-se como ata de fundação, o que foi denominado *Carta de Buenos Aires*, subscrita por oito países europeus e 14 americanos. De fato foi uma declaração de princípios na qual se manifestava “a conveniência da formulação universal dos princípios do Direito Registral, admitidos pela doutrina, ainda que não fossem coincidentes com os textos positivos das legislações”.

O caminho percorrido desde então tem sido longo, porém, destacaremos como introdução ao conteúdo desta exposição a conclusão do V Congresso (Roma, 1982), que situa a função registral como um *tertium genus* entre a judicial e a administrativa, em razão das conseqüências que deste enfoque derivam para a *amplitude e independência da qualificação registral, que tipifica o encarregado dos registros jurídicos de bens como profissional do Direito independente na sua qualificação, tanto em face da autoridade judicial quanto da administrativa*.

Como instituição, o registro da propriedade tem como objetivo fundamental dotar de forma pública e solene os atos de constituição, transmissão, modificação e extinção do domínio e de direitos reais sobre imóveis. De tal modo que a publicidade registral tende a manifestar um fato, ato ou situação jurídica relativa aos bens imóveis e ao tráfico imobiliário.

Ou seja, o Direito imobiliário registral utiliza o registro da propriedade como instrumento de publicidade. A exposição de motivos da LH, de 1861, por sua vez, assinalava que, “(...) sem negar que os Registros da Propriedade e de Hipotecas possam e devam vir em auxílio da Administração nas árduas tarefas que para o benefício público lhe sejam encomendadas, acredita – a comissão – que isto deve

entender-se sem prejuízo dos princípios de justiça e sem desnaturar os Registros, desviando-os de seu verdadeiro objetivo, que é melhorar as condições da propriedade imóvel, assegurar o crédito territorial e pôr limite a fraudulentos enganos. Sair desse terreno, considerar os Registros principalmente como um censo da riqueza imóvel, dar intervenção direta neles à Administração, conduz irremediavelmente a desconhecer seu caráter social, econômico e civil, e sacrificar o principal ao acessório" (*Exposição de motivos da Lei Hipotecária*, EMLH, 1861).

#### a) Finalidades da instituição registral

O registro da propriedade consolida-se, assim, como um instrumento para a segurança jurídica dos direitos e do tráfico jurídico imobiliário. Essa segurança jurídica transfere-se para a sociedade como uma exigência a ser cumprida mediante o Direito. Cabe a ele oferecer as soluções que levem à constituição de um sistema estruturado de "certeza ordenadora" que permita, por um lado, depositar nele um mínimo de confiança e, por outro, proporcionar as garantias que o protejam (Luis J. A. Dominguez, *Registro da Propriedade e Administração Pública*).

E é, precisamente, uma dessas soluções que oferece o ordenamento jurídico, o registro da propriedade, que fica assim estruturado como uma instituição que encarna um sistema de segurança, em face das possíveis perturbações que tanto o indivíduo como a sociedade possam sofrer em suas propriedades.

Dessa forma, a segurança nas relações jurídicas com transcendência real imobiliária provém do caráter público dos livros do registro, assim como da presunção de veracidade resultante de seus assentos, com base no princípio da legitimação registral, que estabelece a dupla presunção da certeza e da exatidão dos assentos registraes, e a existência e subsistência objetiva do direito inscrito e sua correspondência com o titular assinalado na inscrição.

A publicidade registral constitui, portanto, um aspecto a mais dentro do conceito amplo de segurança jurídica que se ergue como uma das finalidades fundamentais do Direito em geral, e que encontra seu reconhecimento constitucional no artigo nono, nº 3, da Constituição espanhola.

Definitivamente, a publicidade registral oferece tanto a

*segurança estática* do direito subjetivo como a *dinâmica* do tráfico jurídico e imobiliário, ambas constitutivas da dimensão "segurança jurídica", que se ergue como um princípio essencial do ordenamento jurídico e de cuja efetiva realização são responsáveis últimos os poderes públicos, nesse caso, mediante a *instituição registral*.

Diz Mezquita Del Cacho que, no caso de acontecer uma colisão, "os modernos direitos positivos preferem subordinar o direito subjetivo à segurança do tráfico, em favor daqueles que, de boa fé, confiaram nos mecanismos institucionais da certeza". Definitivamente, o registro da propriedade reporta um valor social que se exterioriza na segurança jurídica, individual e coletiva, pois aquele não só afiança o direito individual, mas também, obviamente, o interesse coletivo (J. A. Dominguez, op. cit.).

#### b) Seu enquadramento na administração do Estado

Lasarte assinala que o artigo 149.8 da Constituição espanhola, quando fala da "ordenação dos Registros e Instrumentos Públicos", atribuindo-os à competência estatal, não pode entender-se limitado ao registro da propriedade, "(...) mas deve-se entender igualmente aplicável aos demais Registros e Instrumentos Públicos".

Isso não quer dizer que as comunidades autônomas (CCAA), no âmbito de suas respectivas competências, não possam regular o reflexo registral da questão substantivamente fixada (Pretel).

No caso do urbanismo, diz Cabello de los Cobos que, se bem as competências correspondam às comunidades (art. 148.1.3º, CE) e, em matéria civil comum, notarial e registral ao Estado (art. 149.1.8º, CE), isso não significa que aquelas não possam ditar normas que, "destinadas a reforçar a proteção da legalidade urbanística, incidam na atividade dos Registradores, sempre que isso não derive numa extra-limitação da sua competência".

Dessa maneira, é preciso assinalar que, em quase todos os estatutos de autonomia, incluem-se referências aos registros da propriedade ao falar da administração de Justiça, se bem que o tribunal constitucional (St. 56/90 de 29/3) já se encarregou de manifestar que uma coisa é a "Administração de Justiça" (competência exclusiva do Estado), à qual identifica com o "Poder Judiciário", e a outra, "a administração da

Administração de Justiça”, na qual as comunidades autônomas poderão assumir certas competências. Com base nessa sentença, e respeitando com exclusividade a competência estatal em matéria de elaboração de normativa sobre registros; gestão do pessoal encarregado; e direção e inspeção dos registros, corresponderia unicamente às comunidades autônomas determinadas competências executivas ou de informe, que se concretizariam em propostas na fixação das demarcações e nomeações, sem intervir na fase de seleção.

Tudo isso não deixou de originar alguns conflitos de competência apresentados diante do tribunal constitucional da seguinte maneira.

1. *Demarcações* (St. 97/89, de 30-5). Declara que o título de competência aplicável nessa matéria é claramente determinado pelo artigo 149.1.8º, CE, que atribui ao Estado a competência exclusiva em matéria de ordenação de registros. Reconhecendo, não obstante, às comunidades autônomas sua participação na elaboração dos informes correspondentes.

2. *Nomeação de registradores* (St. 56/1984, de 7-5). Também aqui o TC, como já foi dito, limita a competência autônoma da expressão “nomeação” à “concreta designação para o exercício da função em um lugar determinado”, sem incluir o processo de seleção nem o ato final no qual se outorga a uma pessoa a condição de funcionário.

Definitivamente, em face do critério de máxima simplicidade que o modelo clássico de federalismo oferece, no qual se estabelece uma lista de matérias de competência exclusiva do Estado, correspondendo as não-incluídas aos estados-membros (art. 85, Constituição suíça), estabeleceu-se o modelo contrário representado pela fórmula italiana, segundo a qual se enumeram as matérias que são de competência dos entes autônomos, correspondendo ao Estado central todas as não-incluídas. E, entre uma e outra, achar-se-ia o modelo mais elaborado do federalismo alemão, que enumera tanto as competências estatais exclusivas da federação (art. 73, Lei Fundamental de Bonn), junto à relação de competências legislativas concorrentes nos Länders (art. 74, lei citada).

Nossa Constituição apresenta caracteres que a diferenciam das anteriores, estabelecendo duas listas de matérias, uma referente às competências das comunidades autônomas (art. 148, CE, “teto mínimo das competências”), e outra,

às do Estado (art. 149, CE); se bem dever-se-ia falar de uma só lista com alcance permanente e geral – a do 149 –, pois a que se refere às competências autônomas estabelece um regime que as assume com a condição de serem consideradas uma possibilidade eventual, que haverão de concretizar os respectivos estatutos de autonomia.

Dessa maneira, diz Garcia de Enterría, é preciso interpretar a reserva constitucional em favor da exclusividade de competências do Estado, no sentido de “asseguramento dos elementos estruturais básicos que sustentam a construção inteira do Estado em seu conjunto”.

Segundo Parejo Alfonso, podemos assinalar que a função registral é uma função pública de qualificação, registro, certificação e publicidade com relação aos direitos e ao tráfico imobiliário.

A peculiaridade do registro reside em sua construção institucional. A função pública é desenvolvida por pessoal profissional altamente qualificado, e as competências do órgão exercem-se em regime de independência, com atribuição da responsabilidade a seu titular, mesmo nos aspectos que dizem respeito à dotação do cartório registral.

Não compartimos, por outro lado, a opinião do ilustre catedrático sobre o caráter “administrativo” do serviço prestado. A peculiaridade da função qualificadora nos faz inclinar mais a favor da concepção clássica do serviço prestado como ato de jurisdição voluntária que, em todo caso, não entraria no conceito de ato administrativo, dado o *juízo* que o registrador faz a favor ou contra a prática do assento, o que é estranho à mera decisão administrativa.

Por isso, o registro como instituição mantém uma relação diferente com esses dois poderes do Estado. *Com a administração*, por não deixar de ser uma instituição criada pelo poder do Estado (art. 149, CE) e integrada nela para a proteção de terceiros, do tráfico imobiliário e da publicidade jurídica imobiliária, mas dotada de *independência na gestão e na função qualificadora* do registrador, à qual se submete a própria administração, portanto, subtraída ao princípio de hierarquia que regula os órgãos administrativos. *Com o poder Judiciário*, como instituição submetida, como todas, à executividade da decisão judicial, mas controlando a legalidade dela no que diz respeito à proteção do terceiro registral, precisamente pela salvaguarda que o próprio tribunal dá ao assento.

Definitivamente, o registro da propriedade apresenta-se em suas relações com a administração e o poder Judiciário como posto a serviço deles e, mediante eles, da cidadania, para garantir a aplicação da proteção registral que o próprio Estado dá aos que nela procuram proteção.

### c) Relação do Direito registral imobiliário com o Direito processual, administrativo e fiscal

A relação do registro da propriedade como instituição com outros órgãos da administração e com o poder Judiciário não se pode entender senão no contexto da relação do Direito imobiliário registral, enquanto concretamente aplicável à instituição registral, com outras manifestações do conhecimento jurídico, tais como o Direito administrativo ou o processual. Não acontece assim nas relações “institucionais” cujo registro se estende à administração ou ao poder Judiciário. De um lado, por não existir nele uma especialidade jurídica que lhe seja exclusivamente aplicável, salvo o Direito processual modelado nas leis adjetivas procedimentais civis e penais, inclusive as administrativas; e de outro, pela própria natureza da função judicial, que não combinaria com a aplicação excludente ou exclusiva de determinada disciplina jurídica. No referente à administração, pois, em suas relações com os administrados, ela atua no exercício de seu *imperium*, sem faculdade mediadora ou arbitral; é parte, em geral, do ato jurídico que pretende seu acesso ao registro.

## 1. Direito processual

Diz García García: “A aplicação de certas instituições hipotecárias ao Direito Processual, determina uma ‘especialidade’ da matéria processual, que não poderia explicar-se exclusivamente na perspectiva da Lei de Ajuizamento Civil, senão precisamente essa especialidade produz-se pela aplicação dos princípios e normas hipotecárias, o que revela, em definitivo, que estamos diante de *questões tipicamente registrais*, relacionadas com o Direito Processual”.

As referências processuais na Lei Hipotecária derivam em geral do *princípio de legitimação registral* sancionado nos artigos 38, 97 e parágrafo terceiro, da Lei Hipotecária, com as consequências processuais de seu artigo 41 (regulamentado hoje nos artigos 439 e concordantes da Lei de Ajuizamento Civil). E o *princípio de não- oponibilidade* dos artigos 32 e 313 da LH, princípios

já assinalados pelo Tribunal Constitucional na sentença 9-5-95, distingue-os junto com o de fé pública registral.

Outras manifestações “processuais” na Lei Hipotecária, se bem que hoje estejam integradas na nova LEC, as teríamos nos artigos 129 e seguintes, da LH, na sua relação com os artigos 681 e seguintes, da LEC, e concordantes com o regulamento hipotecário.

Tudo isso sem prejuízo das múltiplas referências que a LH faz a juízes e documentos judiciais.

Por seu lado, a LEC estabelece múltiplas referências à disciplina do registro da propriedade que, seguindo ao autor citado, poderíamos enumerar: juízo de incidentes; rebeldia; execução de sentenças; matéria sucessória; procedimentos de concursos; embargos preventivos; regulamento do juízo executivo; embargos de terceiro; normativa sobre citações, notificações e intimações; mandados judiciais; ou resoluções judiciais e suas formas.

Obviamente, excede o âmbito e extensão desta exposição entrar nos pormenores da regulamentação específica de todos esses aspectos, mas, como já foi dito, eles não fazem senão confirmar que o exercício do poder constitucional de “julgar e fazer executar o julgado” implica necessariamente a aplicação dos princípios hipotecários e da normativa que os reflete.

## 2. Direito administrativo

A relação que em geral vierem a ter o registro da propriedade e o Direito hipotecário com a administração e o Direito administrativo, deriva tanto da *utilização* que a administração faz do registro da propriedade para dar publicidade às modificações jurídico-imobiliárias que resultam da atuação administrativa, como também da sujeição da própria administração aos princípios hipotecários condensados no princípio da *segurança jurídica* amparado pela Constituição, ao qual o registro da propriedade serve especialmente.

Por outro lado, a relação interdisciplinar entre ramos diferentes do Direito, o privado e o público, é dada pela recíproca sujeição da aplicação de um e de outro aos atos administrativos que pretendem aceder ao registro. Senão vejamos.

a) Em matéria de *título formal*, pela autonomia que o documento administrativo tem para seu acesso ao registro (art. 3º, LH), sempre que reúna os requisitos formais que para cada ato se requeiram (art. 99, Regulamento hipotecário),

dados os efeitos *erga omnes* que a publicidade registral concede ao título administrativo. A Direção Geral dos Registos e Notariado, DGRN, já manifestou que a qualificação do documento administrativo situa-se numa via intermédia entre a judicial e a notarial.

b) No referente ao *título material*, a capacidade da administração para ser sujeito ativo ou passivo de direitos com transcendência real manifesta-se em matéria de concessões administrativas, expropriações, urbanismo... assim como em suas faculdades arrecadadoras e impositivas, como veremos a seguir.

As várias legislações patrimoniais do Estado e as comunidades autônomas e entidades locais contemplam do mesmo modo a inscrição de seus bens patrimoniais no registro da propriedade bem como daqueles de domínio e uso público (art. 5º, RH), assim como de órgãos públicos estatais, sejam eles autônomos ou público-empresariais; previdência social, domínio público marítimo, etc.

c) É muito importante a qualificação que o registro faz do cumprimento dos requisitos administrativos que, como já foi exposto no VI Congresso Internacional de Direito Registral, se bem que em princípio possa não afetar a validade civil do ato, sempre que ela se dê efetivamente, pode tratar-se de exigências legais qualificáveis que impeçam a validade propriamente administrativa do ato e que não permitam sua inscrição.

### 3. Direito fiscal

A relação deste ramo do direito com o hipotecário, portanto, com o registro da propriedade, tem sido tradicionalmente estreita, como diz García García, por ter a repartição registral a encomenda da gestão e arrecadação dos impostos de transmissões patrimoniais e atos jurídicos documentados, sucessões e doações, quer dizer, aqueles que gravam as modificações patrimoniais que, por sua natureza, possam ter acesso ao registro, tendo-se mostrado essa instituição altamente útil aos interesses públicos.

Mas além dessa função gestora, o registro da propriedade é o instrumento que a administração tributária, em particular, usa fundamentalmente como meio de publicidade dos atos e negócios jurídicos que, em seu respectivo âmbito, devem ser conhecidos por terceiros, para garantir, como vem sendo dito, o princípio de segurança jurídica. E assim, seguindo o autor citado, temos.

#### a) Processo de execução fiscal

Da mesma forma que os executivos ordinários ou hipotecários, aos quais o regulamento geral de arrecadação se remete, desde seu início, o processo de execução fiscal se desenvolve relacionando-se com o registro da propriedade; da solicitação de informação sobre bens inscritos, passando pela penhora, pelo débito fiscal (art. 134, Lei Geral Tributária, e 125, Regulamento Geral de Arrecadação), certificação de domínio e impostos, e extensão da correspondente nota marginal (art. 143, RH, relacionado com o artigo 134-2, LGT), até a adjudicação em favor da administração ou terceiro (art. 151 seg., RGR). Seguindo a Marco Mas Rajchwerk (*Anales*, III., 1999-2001, Cidrim), o procedimento de prêmio fiscal apresenta algumas particularidades de procedimento que assinala.

1. Nele, rege o princípio de *oficialidade* de maneira diferente do processo civil presidido pelo *princípio de rogação* (art. 93.3, RGR).

2. É um procedimento *exclusivamente administrativo* (art. 129, LGT, e 93, RGR). O autor citado entende que isso salvaria a disposição derogatória da LEC 1/2000, na medida em que ela afeta esse procedimento. Não obstante, entende-se que em vista da finalidade integradora da Lei Processual Civil (*Exposición de motivos*, lei 1/2000, citada, inciso XVII), ainda que seja pela via da analogia, haverá princípios gerais de execução aplicáveis também ao processo de execução fiscal.

3. Não é *acumulável* a outros procedimentos de execução nem aos judiciais. Em caso de conflito, em princípio, a autoridade judicial ou administrativa que primeiro penhorou terá preferência. Não obstante, do ponto de vista registral, a prioridade será a do assento e o que nele conste (data do impedimento), sem prejuízo dos embargos correspondentes a que determinará a prelação.

4. Quanto a *terceiros* (art. 171 a 175, RGR), a administração goza do privilégio do "ato prévio" (art. 120, lei 30/92, RJAP), que exige interpor reclamação administrativa antes de estabelecer ações civis sobre as administrações públicas.

5. O processo de execução fiscal tem seu *próprio título executivo*, providência de execução fiscal, com a mesma força executiva que a sentença judicial (art. 127.4, LGT).

b) *Garantias da administração tributária*. Além das derivadas da publicidade da penhora, pode-se citar a *hipoteca legal tácita* do artigo 194, da LH, relacionado com os artigos

71 seg., da LGT, e 33 seg., do RGR, e a *hipoteca em garantia de pagamentos aprazados ou fracionados*.

c) *Prioridade fiscal*, que sujeita os bens, prioritariamente, ao pagamento do imposto devido pela transmissão patrimonial onerosa ou o ato jurídico documentado (art. 122, Regulamento ITP e de AJD) e sua constância por meio de nota à margem do assento praticado, e igualmente no caso de transmissões gratuitas ou *mortis causa* (art. 100, Regulamento do Imposto de Sucessões), e com efeitos de fechamento registral (art. 122, citado).

Haveria que acrescentar a nota de dedicação ao pagamento do imposto de renda de pessoas físicas, no caso de vendas de não-residentes, de acordo com o artigo 18 do Regulamento do Imposto de Renda dos não-residentes (RD 326/99 de 26-2).

d) Igualmente, a necessária coordenação do *cadastro-registro da propriedade*, que tem ainda finalidades claramente diferenciadas, em virtude do *caráter jurídico* do registro, como sendo o único com efeitos de fé pública (lei 49/2002, de 23-12), permite à administração tributária conhecer as modificações registrares ocorridas e as modificações nos sujeitos passivos do imposto sobre bens imóveis.

## II. O PROCEDIMENTO REGISTRAL. A QUALIFICAÇÃO

O *registorador* constitui o elemento pessoal principal da instituição registral, quer dizer, do órgão estabelecido pelo Estado para dar publicidade aos atos com transcendência jurídico-imobiliária.

O encarregado do registro configura-se assim como aquele funcionário público “não-burocrático”, a quem corresponde a *qualificação* dos títulos apresentados para a registo, e o procedimento ou não da mesma (Enrique Fuentes, *Exposições ao IV Cinder*, p. 142). Mesa Martin e Lopez-Medel ressaltam esse caráter não-burocrático do registorador, por sua *imparcialidade, independência e responsabilidade* diretas e imediatas que requerem suas decisões.

Lacruz e Sancho acrescentam a esse caráter funcional (art. 274, LH), uma “substância” profissional, de profissional jurista, encarregado de funções públicas de valoração jurídica, mais próprias de um árbitro *imparcial* do que de um burocrata a serviço da administração.

Em definitivo, diz Mezquita del Cacho, o estatuto do registorador enquadra-se naquilo que se conhece como “enfoque econômico do direito” ou neo-utilitarismo econômico-jurídico. Enquadra-se também naquilo que os teóricos da administração denominam como “organização administrativa especializada” (Santamaría Pastor), que, em nosso caso, poderia ser uma “administração registral”, sediada na Direção Geral de Registos e Notariado, que vem a responder ao moderno desafio que apresenta a heterogeneidade funcional do Estado atual, e à qual se atribuem as potestades que hão de atuar como pressupostos de sua atividade (Luis J.A. Dominguez).

Quer dizer, as “procurações-mandatos de atuação” (Parejo Alonso), que se destinam à organização e que, no caso do registro da propriedade, formariam parte daqueles órgãos destinados à proteção e garantia da segurança jurídica dos direitos e titularidades com transcendência jurídico-real, públicas e privadas, ao tempo em que servem como um meio de apoio e controle das políticas públicas relacionadas com a propriedade imobiliária (Luis J.A. Dominguez).

Por sua vez, Lacruz e Sancho vêem no procedimento registral uma “sucessão regrada de atos (...) através dos quais o Registorador realiza a função e os particulares obtêm a constância registral”.

Gonzalez Perez vê no procedimento registral um procedimento administrativo especial, porém, o próprio autor reconhece que determinar a natureza jurídica de tal procedimento equivale a examinar a própria natureza da função qualificadora do registorador, o que dá ao procedimento registral esse caráter tão especial.

### A qualificação

Concebe-se como “função jurídica determinante da inscrição e seu conteúdo”, se bem que seria mais apropriado falar de função controladora da legalidade (Antonio Pau), ou, como diz García García, “o princípio de legalidade tem sua modalidade fundamental no princípio de qualificação”, que, por outro lado, constitui uma das notas características dos sistemas registrares de inscrição, e ausente nos sistemas de transcrição.

Afirma Gómez Galligo (RCDI nº 619-1993): “No Direito Registral, qualificar é determinar se o ato ou contrato apresentado ao registro reúne ou não os requisitos exigidos pela

lei para sua inscrição”. Quer dizer, a qualificação do título determinará se, no âmbito extra-registral, teve lugar o ato jurídico que suponha a alteração da situação registral.

*Função qualificadora* que, em termos gerais, se vem configurando como ato de jurisdição voluntária (Gonzalez e Martinez, Morell y Terry, Sanz Fernández, Roca Sastre, García García) ao passo que:

- é uma função de garantia de direitos privados;
- é uma função cautelar, sem contencioso entre as partes;
- tem eficácia *erga omnes*, se bem que não de “coisa julgada”;
- faz referência a situações de direito privado – embora, como já vimos, com implicações de direito público, ao passo que a administração serve-se do registro, em muitos casos, como meio de publicidade das limitações públicas do domínio; e
- caracteriza-se pela *imparcialidade e independência* do órgão que a exerce com respeito à administração e pela ausência de hierarquia administrativa.

De qualquer maneira, a qualificação registral somente pode ser compreendida à luz dos princípios constitucionais de *segurança jurídica* (art. 9º, CE) de *legalidade* (art. 9º e 103, CE) de *proteção dos consumidores* (art. 51, CE) e de *unidade jurisdicional* (art. 117, CE) (Gómez Galligo), enquanto instrumento para realizar a exigência constitucional de *controle de legalidade* na contratação imobiliária, em benefício de consumidores e usuários, e, além disso, redundar em benefício da economia nacional e do sistema financeiro, pois, mediante ela, fortalece-se a confiança nos pronunciamentos registrais e obtém-se, em definitivo, a agilidade do tráfico jurídico e do crédito territorial sobre uma sólida base de segurança jurídica.

É por isso que os demais profissionais ou funcionários que intervêm na redação do título que pretende seu acesso ao registro exercerão, uns, tarefas de assessoria, e outros, de aplicação da legalidade vigente ao ato ou contrato modelado naquele título, mas só ao registrador corresponde apreciar se estão preenchidos ou não, efetivamente, os requisitos exigidos pelo ordenamento jurídico para a publicidade das relações jurídico-imobiliárias.

Segundo Lacruz, o registrador julga de acordo com os dados que a parte lhe fornece, mas, além disso – e nisso distingue-se do juiz –, com base nos antecedentes que constam no registro. Vem assim o registrador a realizar uma tarefa

“aplicativa” do Direito com relação ao ato ou contrato cuja inscrição se pretende, com o propósito de decidir sobre sua validade, eficácia, anulabilidade... (Luis J. A. Dominguez).

Na minha opinião, não é tarefa do registrador decidir sobre a validade ou não do ato contido no documento, mas sobre sua validade registral. O valor que possa ser dado à qualificação depende indubitavelmente do sistema registral adotado. No espanhol, a dualidade dos efeitos civis do ato realizado entre as partes e a respeito de terceiros e, dentro deles, entre o terceiro civil e o hipotecário, determina o conteúdo e eficácia da qualificação ao teor dos efeitos que o acesso ou não do ato ao registro possam supor.

Não há, na realidade, *dupla qualificação*, como se vem dizendo, uma por parte do funcionário autorizante do título e outra por parte do registrador (Morell y Terry, Mezquita ...). A aplicação da lei – que a todos nos incumbe, mesmo à administração –, é exigível ao funcionário autorizante para que o documento autorizado reúna as exigências legais que outorgam validade entre as partes contratantes. Exigências formais e substantivas. Mas, ao pretender seu acesso aos livros registrais, com os efeitos *erga omnes* que a inscrição dispensa, cabe ao encarregado do registro *controlar a legalidade* do documento e do ato nele contido, com base não só no próprio documento, como também no que resulte dos assentos registrais, de maneira que a transcendente proteção que o Estado oferece a quem contratou confiado nos pronunciamentos registrais ultrapassa os efeitos exclusivamente *inter partes* que o ato jurídico documentado produz, e isso tanto a respeito do documento notarial (art. 1.257, CC), como ao próprio documento judicial ou administrativo.

Se só o registro produz esses efeitos, é lógico que quem vai decidir o acesso possa, num exercício de responsabilidade máxima, *controlar a legalidade* do ato registrável, sem que isso suponha de maneira alguma a “dupla qualificação”, nem revisão da “aptidão legal” do documento, decidida por um outro funcionário, senão a constatação do cumprimento desses e dos demais requisitos legais e registrais para a prática do assento. Não há dupla qualificação, no sentido de duplo controle, mas um controle *exclusivamente registral*, para que se produzam os efeitos registrais do ato (art. 101, RH).

### III. A QUALIFICAÇÃO DO DOCUMENTO JUDICIAL E DO ADMINISTRATIVO

#### Documento judicial

Alvarez Caperochipi diz que o artigo 100, do RH, “consagra uma ampla liberdade qualificadora do documento judicial”, pois, como já expressou o RD, de 3-I-1876, isso se justificava para atender ao objetivo principal da Lei Hipotecária, que era “assentar no sucessivo a propriedade do solo e todos os seus desmembramentos e modificações, sobre bases sólidas e firmes que lhes dessem certeza e segurança ao domínio e aos demais direitos reais por meio da publicidade dos títulos de aquisição que tivessem verdadeiro valor jurídico”. Se bem que, continua o autor, “no marco do respeito à separação de poderes, esta faculdade qualificadora não supõe menosprezo algum às prerrogativas dos tribunais, uma vez que os Registradores, ao qualificarem os documentos judiciais, em cumprimento do dever que lhes impõe a Lei Hipotecária, *não examinam os fundamentos* da decisão judicial cuja inscrição solicita-se, mas se limitam a examinar a natureza do mandado judicial e a do juízo ou procedimento em questão, para apreciar o caráter das mesmas e os efeitos que as leis lhes atribuem, assim como o que resulta dos livros do registro em favor de um terceiro que não tenha sido parte naquele julgamento (...)”.

Não obstante, a faculdade de qualificação deverá exercitar-se naqueles supostos que sejam considerados como omissões ou defeitos nas resoluções judiciais, suspendendo a prática do assento, dado o caráter de convalidação dos atos processuais (art. 214 e 215, LEC 1/2000). Em qualquer caso, é doutrina da DGRN a improcedência de qualificar o fundamento das resoluções judiciais. Caperochipi considera que “a maneira concreta de formular as faculdades qualificadoras dos Registradores frente aos atos e sentenças judiciais, deve ser a de distinguir entre as declarativas plenárias de propriedade (juízo declarativo ordinário), que não são qualificáveis (se bem que seja indubitável o controle registral dos princípios de legitimação e especialidade – identidade de partes e prédios), e os demais atos e declarações e mandados judiciais, que certamente podem ser qualificadas tanto no fundo como na forma, por não ter eficácia de coisa julgada constitutiva de direitos”.

A atividade judicial é definida na Constituição (art. 117.3) como aquela que corresponde a juízes e tribunais, em todo

tipo de processo, julgando e fazendo executar o julgado, ao que o artigo 118 do texto constitucional acrescenta o “obrigado cumprimento das Sentenças e demais Resoluções transitadas em julgado dos juízes e tribunais, assim como prestar a colaboração requerida por estes no decurso do processo, na execução das resoluções”, delineando, ao falar de *qualificação do documento judicial*, a interrogação sobre se aquela atenta para o princípio de *unidade jurisdicional*.

Como diz García García, o juiz não é só o redator e o responsável pelo documento que acede ao registro, mas o órgão que decide a controvérsia suscitada entre duas partes, o que corresponde a uma competência exclusiva. Feita essa ressalva, e a eficácia *inter partes* da resolução judicial, ao pretender seu acesso ao registro, vai produzir efeitos sobre terceiros não-intervenientes no processo. Nisso a sentença não produz seus efeitos, e o registrador exerce sua função. Isso não pode se referir a questões de fundo, vale dizer, ao fundamento da mesma, mas para decidir se essa resolução pode ou não aceder ao registro e produzir, portanto, aqueles efeitos *erga omnes*.

Mas, além dos efeitos que pelo assento registral possam gerar as resoluções judiciais, a *salvaguarda judicial* do assento praticado (art. 1º, LH) obriga o registrador à proteção do titular registral e seu direito, por um lado, e, por outro e como conseqüência do anterior, aquelas resoluções devem ficar sujeitas aos requisitos que a legislação hipotecária exige para a prática dos assentos.

A Direção Geral de Registos e Notariado, em resolução de 7 de julho de 2001, insiste em sua linha doutrinária pela qual “a qualificação registral do documento judicial é conseqüência da eficácia *erga omnes* da inscrição e da proscrição ordenada pelo Art. 24 da Constituição (...)”.

Por outro lado, a exigência genérica de qualificação, sancionada pelos artigos 18 e 21 da LH, que afeta a todo documento que pretende seu acesso ao registro, o RH matiza aquilo que se deve qualificar no documento judicial que pretende aceder ao registro.

Tudo isso referido, naturalmente, ao documento judicial *stricto sensu*, pois a qualificação daqueles documentos que, mesmo que derivando da atividade jurisdicional, não são propriamente tais, estarão sujeitos à qualificação ordinária própria a qualquer documento registrável. Pense-se na escritura pública outorgada pelo juiz à revelia do devedor;

convênios reguladores em conflitos matrimoniais subscritos pelas partes – o Supremo Tribunal, por exemplo, na St. 2-12-87, assinala que a fixação da pensão compensatória não é de direito imperativo, mas há um direito subjetivo, uma situação de poder concreto entregue ao arbítrio da parte, que poderá ou não fazê-lo valer, sem que o poder público deva intervir em tal aspecto e de modo coativo.

São quatro os aspetos da resolução judicial que o artigo 100 do RH assinala como qualificáveis pelo registrador, a saber: a competência do juízo, a congruência do mandado com a categoria de juízo ou procedimento seguido, as formalidades extrínsecas do documento apresentado e os obstáculos que surgirem do registro.

#### a) A competência do juízo

Outros preceitos da Lei e Regulamento Hipotecário referem-se a essa exigência. Em definitivo, tratar-se-ia de impedir o acesso ao registro daquelas resoluções ditadas por órgão manifestamente incompetente. Exclui-se o relativo à capacidade e legitimação das partes litigantes e da capacidade mesma do julgador, se bem que a este, como tem sido dito, certamente será qualificado em se tratando de “contratos judiciais”.

a’) *Falta de competência objetiva*. O que nos levaria à distinção entre a competência jurisdicional cível, penal, trabalhista e contencioso-administrativa. Nesses casos, segundo R. Gimeno Bayon, o registrador pode apenas qualificar aqueles aspectos de evidente falta de competência, pois ela é apreciável de ofício (art. 9.6, LOPJ), constituindo pressuposto da sentença cuja concorrência ou não fica reservada aos tribunais.

b’) *Falta de competência funcional*. Atribuído o conhecimento do litígio a um determinado órgão jurisdicional, a competência funcional faz referência à atribuição desse órgão no que diz respeito ao conhecimento de suas incidências. Segundo García García, essa qualificação de competências manifesta-se nos seguintes casos, mais naqueles resolvidos por outros múltiplos processos movidos perante o DGRN:

- processo de domínio;
- processos de aprovação judicial de atas de notoriedade;
- processos de liberação de impostos e gravames;
- processos sobre anotações preventivas;
- processos relativos a dívidas de identidade da propriedade;

- processos de inscrição de direitos sobre propriedade não-matriculada;
- processos para a nota marginal de dupla matrícula;
- mandados judiciais relativos ao cancelamento de assentos ordenados por distinto órgão judicial; etc.

Poderíamos mencionar duas hipóteses nas quais a Direção Geral admitiu a qualificação registral da competência funcional, da seguinte maneira: A resolução de 12-11-1990, ao considerar não competente o juiz para ordenar assentos que correspondem ao órgão superior, num caso de execução provisória de sentença, e a resolução de 17-7-2002, que estimou a falta de competência do juiz ao ordenar a prática de um assento, estando em trâmite de cassação diante do Supremo Tribunal.

Se bem que, na realidade, trata-se mais de obstáculos que surgem do registro do que de questões de competência.

c’) *Competência territorial*. Dado que a nova LEC obriga o julgador a examinar sua própria competência, poder-se-ia pensar que sua qualificação escapa ao controle registral. Todavia, suprimida a submissão, “a competência territorial constitui-se como elemento de admissibilidade da demanda e configura-se como um requisito de ordem pública” (St. Tribunal Superior de Justiça da Catalunha, de 9-9-1999). A falta de competência territorial configura-se como um defeito que só pode ser invocado pelas partes, “pois, de outra maneira, erigir-se-ia como defensor dos interesses das partes” (Res. DGRN, 31-12-1981).

Talvez se trate, mais precisamente, de determinar se a falta de competência territorial pode ser traduzida no descumprimento daquelas exigências legais de *publicidade do processo*, vinculadas ao lugar em que radicar o juizado que o conhece – pensemos naqueles casos, alguns já assinalados, nos quais é determinante o lugar *onde se localize a propriedade*, para efeitos de fixar aquela competência.

#### b) Congruência do mandado judicial com o procedimento

Não corresponde ao registrador a qualificação da congruência que a resolução judicial guarde com a pretensão exercitada, senão naquilo que o artigo 100, do RH, expressa como “congruência do mandado com o procedimento seguido” no caso, isto é, a adequação do mandado ao processo em que este se expede (J. Ma. De Mena y San Millan).

Não obstante, opino que a “congruência” a que possa se referir o RH, não pode ter significado menor do que gramaticalmente se lhe destina: “Coerente – relação lógica” (*Dicionário da Real Academia Espanhola*) e, sendo assim, por mais que formalmente não correspondesse ao registrador qualificar a *congruência* da pretensão com a resolução judicial ditada, parece óbvio que, se ao registro se apresenta um mandado ordenando um assento que não guarde relação lógica ou coerente ou com a demanda da parte, ou com a resolução judicial ditada, não se pode pensar na prática de um assento que, além de sua possível nulidade, atente contra as normas da lógica. Pense-se no caso em que fosse solicitado o cancelamento de um registro de penhora por desistência do autor e os autos ordenassem a prática de um novo registro de penhora.

Indubitavelmente, serão as partes as que deverão velar por essa congruência, digamos assim, processual; porém, o registrador não pode ser obrigado, e não precisamente por uma limitação na sua qualificação, a praticar um assento “absurdo”; caso o defeito alegado na nota qualificadora não pudesse ser expressamente o da falta de congruência entre o ordenado e o procedimento, sê-lo-ia o obstáculo registral, pela aplicação da normativa hipotecária, como diz García García.

Dessa maneira, a doutrina distingue entre duas categorias, na qualificação da congruência citada. Uma, a do mandado com o procedimento seguido; outra, a do mandado com a decisão proferida.

A primeira seria uma congruência meramente processual que, do meu ponto de vista, fugiria mais à qualificação do que a anteriormente analisada, razão pela qual o procedimento a seguir é uma questão que, submetida por *jus cogens* às normas processuais – também hipotecárias –, é competência do julgador e só no caso em que, mais uma vez por obstáculos registrares, por flagrante descumprimento da norma processual hipotecária, apreciar-se-ia a *incongruência* do mandado com o procedimento, procederia a suspensão ou denegação do assento ordenado.

Não obstante, a DGRN vem aceitando a extensão da qualificação a essa questão em múltiplas resoluções. Assim, por exemplo, a de 16/2/1988, em matéria de retomada após trato [sucessivo], quando a causa é contra o titular registral e sendo aquele que insta seu adquirente direto, a DGRN não

considera que o processo de retomada seja o procedimento adequado. Ou a de 25/3/1997, em que num procedimento para elevação a público de documento privado de venda por falecimento do comprador, outorga-se a escritura em favor de seu herdeiro, o que altera radicalmente o título aquisitivo e evita o pagamento do imposto sucessório, tornando o causante-representado interveniente numa relação jurídica diferente daquela na qual anteriormente foi parte. No mesmo sentido, a de 10-9-2001.

No que diz respeito à congruência do mandado judicial com a decisão prolatada, aqui mais precisamente estaríamos em presença de uma incongruência evidente entre o que é ordenado ao registro fazer e o que diz a resolução judicial, da qual o mandado judicial não é senão veículo de transferência. Todavia, essa suposição, tal como está enunciada, seria sobretudo um defeito material ou de conceito do mandado passível de ser corrigido, pois o que realmente pode ser inscrito ou registrado é a resolução judicial e, em outro caso, entraria na suposição anteriormente examinada ou no de falta de formalidades, que passamos a ver.

### c) Formalidades extrínsecas do documento apresentado

Tendo em conta a expressão do artigo 98, do RH, e seu enquadramento no desenvolvimento do artigo 18, da LH, e antes do 100, especificamente destinado à qualificação do documento judicial, essas formas extrínsecas, no que lhe diz respeito, se estenderão tanto às que afetam a validade do documento judicial como à não-expressão daquelas circunstâncias que a lei e o regulamento hipotecário exigem.

a) *Falta de formalidades extrínsecas que afetam a validade do documento.* O princípio de convalidação da atuação judicial, em honra do princípio constitucional de tutela judicial efetiva, faz com que os defeitos de forma não afetem em geral a resolução judicial e sua plena validade.

Não obstante, eles são qualificáveis pelo registrador como defeitos corrigíveis que unicamente suspenderiam provisoriamente a concretização do assento ordenado, porém, mais do que pela falta de validade do documento, pelo princípio de acesso ao registro de documentos públicos e autênticos (art. 33 e 34, RH), e os casos que a DGRN já resolveu referiram-se a isso, exigindo o título formal completo e adequado

– providências, autos ou sentenças; trânsito em julgado da resolução judicial em seu caso (art. 524.4, LEC 1/2000 e res. de DGRN, 19/4/2002). (Não obstante, como diz Mena e San Millan, é à *coisa julgada formal* a que se referem a lei e o regulamento hipotecários; e é conveniente diferenciar a resolução judicial *definitiva* da *firme*, e não necessariamente se deve vetar-lhe o acesso ao registro à definitiva não-firme); mandados em que concorram todas as exigências processuais e registrais, etc.

b') *Não expressão daquelas circunstâncias que exigem a Lei e Regulamento Hipotecários*. Quer dizer, a exigência do conteúdo mínimo da inscrição, à luz dos artigos 9, da LH, e 51, do RH, e daqueles preceitos que obrigam, para a inscrição, a um determinado conteúdo do documento consignável no assento. Pense-se na constância de citações a titulares colidentes e a forma em que tem sido feita, em despachos de domínio, cancelamento de inscrições contraditórias, constância de ter ou não excedentes em execuções... E isso ainda partindo do fato de que o documento judicial, exceção feita a defeitos formais que impeçam a extensão do assento, é tratado com menos exigências do que outros títulos na legislação hipotecária; baste trazer à colação os artigos 72 e seguintes da LH.

#### d) Obstáculos que surjam do registro

Aqui, como diz Chico y Ortiz, “a qualificação é o teto”, prevalecendo o conteúdo do registro sobre qualquer decisão judicial, e isso em conformidade com o artigo primeiro da LH, uma vez que o registro está sob a salvaguarda dos tribunais, e com a necessidade de congruência exigida pelo artigo 100 do RH ao falar de obstáculos que surjam do registro, que está se referindo ao cumprimento dos princípios – entre outros – de legitimação (art. 38, LH) e trato sucessivo (art. 20, LH).

A DGRN, em resolução de 7-11-1991, estima que a qualificação registral do documento judicial não se refere só à legalidade das formas extrínsecas, mas inclui também a congruência do mandado com o procedimento no qual tem-se ditado, e se nele foi parte o titular registral. Arnaiz Eguren manifesta a esse respeito a dificuldade que se apresenta ao registrador na qualificação de mandados e sentenças expedidos em matéria de urbanismo pela indefinição, ou contradição mesma, de princípios de Direito público e privado que confluem nessa matéria, o que, unido a uma interpretação muito aberta, gerará

uma especial responsabilidade social em juízes e registradores, quando se pretende sua aplicação.

O próprio Tribunal Constitucional assinala “o direito a uma resolução motivada, não arbitrária e fundada no direito, na aplicação razoável e não formalista de uma causa legal, e sem que em nenhum caso *possa produzir-se falta de defesa*” (E. Espin Templado, *Revista Jurídica de Castilla-la Mancha*, n.17, 1993) (Cef. St. TC 20/4/1988).

Penso que talvez seja esse o aspecto da qualificação do documento judicial que englobe os demais. O obstáculo registral não deve ser entendido unicamente de um ponto de vista formal, mas é todo o ordenamento registral que deve fundamentar a qualificação para apreciar se existe ou não *obstáculo registral* que permita ou não a lavratura do registro ordenado.

De qualquer maneira, a autoridade judicial também deve ajustar-se na sua resolução à normativa hipotecária, tal como foi dito anteriormente, pois essa forma parte de todo um sistema legal com diferentes manifestações que em cada caso particular serão aplicáveis de um ou outro modo para obter a finalidade última de dotar aquela resolução de segurança jurídica e tornar efetiva a tutela judicial. Mas, se há um funcionário expressamente encarregado da *tutela registral, como manifestação que é da judicial*, ele é o registrador.

Por isso, García García distingue dois sentidos na expressão *obstáculo registral*: um, estrito, que diz respeito à limitação que os próprios assentos possam impor à extensão do ordenado – poderíamos denominá-lo *obstáculo tabular*; e outro, amplo, derivado das exigências normativas da legislação hipotecária.

Entretanto, é difícil deslindar pela via dos exemplos quais são de uma classe ou de outra. É verdade que o procedimento entendido com quem não é titular registral mal pode levar ao cancelamento de seu assento. Mas a expressão “tabular” do cancelamento não significará a extinção do direito inscrito ou anotado? (art. 97, LH). E essa extinção não será senão consequência de se haverem cumprido os pressupostos legais-registrais para que ao terceiro já não lhe protejam os princípios hipotecários que até então lhe amparavam?

Aceitar um “obstáculo tabular-registral” meramente formal, sem fundamento legal, converteria o registrador não em um controlador da legalidade, no sentido mais amplo

do termo, que é o que realmente ele é (art. 18 e 19, LH), senão em um burocrata limitado a comprovar pouco mais que o assento ora ordenado, que guarda o devido trato com o anteriormente lavrado. Posição essa a que algum comentarista parece reduzir a qualificação do obstáculo registral (R. Gimeno Bayon Cobos, *BCEHC*, abril-maio 1995).

E nesse sentido deve-se entender a exigência da LH quando ordena a extensão da qualificação em fatos e fundamentos de Direito. Todo defeito “tabular” tem um fundamento jurídico que vai ou pode ir muito além do mero defeito formal de falta de trato, se esse fosse o obstáculo. Se o titular registral, por exemplo, não foi parte no procedimento ora seguido, a falta de trato poderia implicar, do mesmo modo, uma vulneração do princípio de fé pública, se for um terceiro protegido pelo artigo 34, da LH, ou uma hipótese de dupla venda do 1.473, do CC, ou venda de coisa alheia. Uma proibição de dispor registrada não é meramente um obstáculo tabular; pode implicar uma falta de capacidade de uma das partes no processo, talvez não levada em conta pelo julgador. A penhora ordenada sobre um bem aqüesto, em procedimento seguido apenas contra um dos cônjuges, não só terá vedado seu acesso registral por falta de trato, mas por lesar o princípio de titularidade conjunta dos bens aqüestos.

Definitivamente, num sistema registral tão avançado como o nosso, com uma consagrada jurisprudência e doutrina registral protetora do princípio da tutela judicial em todas as suas manifestações, a registral incluída, chocaria um *mero controle formal do documento judicial*, em seu pretense acesso ao registro, o qual, sem poder nem dever entrar para examinar o fundamento e a validade *per se* daquele documento, por não ser da sua competência, e em todo caso produzir seus efeitos *inter partes*, certamente deve qualificar o cumprimento das exigências que a legislação hipotecária determina para que os possíveis efeitos contra o terceiro inscrito e *a favor de quem pretende sê-lo*, derivados da resolução judicial, não vulnerem a salvaguarda judicial daquele e a que esse merece.

A própria LEC (art. 522), após advertir sobre a obrigação do cumprimento das sentenças constitutivas que incumbe aos registros, salva “aqueles obstáculos derivados do próprio registro conforme sua legislação específica”.

Sem poder fazer aqui uma relação de todas as resoluções

da DGRN, que, em cada caso, tem mantido a legalidade da qualificação do documento judicial, citaria dois que, acredito, condensam o critério que o Centro Diretor vem aplicando a esse respeito: resolução de 12-3-199: “(...) é verdade que, em sua qualificação, o Registrador não tem permissão para entrar no fundo das resoluções judiciais; ora, dado que, por um lado, o Art. 24 da Constituição, que proscree a falta de defesa, e por outro, o caráter relativo da coisa julgada e o absoluto da inscrição, é conseqüência do estado de direito que as resoluções judiciais devem ser qualificadas, ainda que somente nas matérias que estabelece o Art. 100 do R.H”.

E a de 25-3-1999, quando diz: “(...) segundo a doutrina deste Centro Diretor, o respeito da função jurisdicional, que corresponde com exclusividade aos juízes e tribunais, impõe a todas as autoridades e funcionários públicos (...) a obrigação do cumprimento das resoluções judiciais que tenham adquirido firmeza ou sejam executáveis de acordo com as leis (...) não obstante, nem sequer as resoluções judiciais podem aceder automaticamente ao registro sem passar pelo crivo da qualificação registral, pois, de acordo com os Arts. 18 L.H. e 100 e 101 R.H., o Registrador deverá examinar em todo caso (...) com a exclusiva finalidade de que qualquer titular registral não possa ver-se afetado se, no procedimento que é objeto da resolução judicial não teve a intervenção prevista pela lei nas condições mínimas exigidas, *para evitar que aquele sofra no mesmo registro as conseqüências de uma falta de defesa processual e, neste sentido – como uma garantia a mais do direito constitucional a uma tutela judicial efetiva –, deve-se entender o Art. 100 do R.H. em congruência com os Arts. 1, 20, 38 e 40.b L.H. (...)*”.

### Documento administrativo

O artigo 99, do RH, assinala: “A qualificação do documento administrativo estender-se-á, em todo caso, à competência do órgão, à congruência da resolução com o tipo de despacho ou procedimento seguido, às formalidades extrínsecas do documento apresentado, aos trâmites e incidências essenciais do procedimento, à relação deste com o titular registral e aos obstáculos que surjam do Registro”.

Já a Direção Geral pronunciou-se, por ocasião da qualificação, que os registradores fazem dos documentos administrativos, sobretudo daqueles de caráter tributário, assina-

lando uma maior amplitude na qualificação dos mesmos em relação aos judiciais, “tendo em conta as distintas condições de idoneidade e imparcialidade dos funcionários e a complexidade da tramitação, com o objetivo de conceder as devidas garantias aos interessados, e sempre que isso não implique obstáculos no desenvolvimento normal da atividade da administração” (resolução 5-3-1953).

Na realidade, a maior amplitude da qualificação registral do documento administrativo é dada pela intervenção, em geral, da administração, como parte interessada no documento inscritível, o que, sem menosprezo da autoridade ou *imperium* que, como poder público lhe possa corresponder, obriga o registrador a exercer um controle mais exaustivo desses documentos, pela salvaguarda judicial do assento que poderia ver-se *alterado* sem a mediação de um processo judicial.

Alvarez Caperochipi, que defende o caráter *judicialista* da qualificação registral, diz que “a qualificação do ato administrativo funda-se no caráter jurisdicional da mesma, e o princípio constitucional que situa a *propriedade* sob o amparo dos Tribunais. As faculdades executórias da Administração sobre a propriedade privada são sempre excepcionais, e estão submetidas aos critérios de legalidade, justa causa e competência. A qualificação registral examina estes aspectos e consagra a tutela jurisdicional da propriedade”.

Considerando com Villar Palasi, o ato administrativo como o exercício de uma potestade na aplicação do ordenamento jurídico por parte de um órgão da administração pública, dentro de sua competência, onde se cria, extingue, tutela ou modifica uma situação jurídica individualizada, o fundamento da qualificação do documento administrativo viria imposto pelos efeitos que o assento e a aplicação dos princípios hipotecários produzem sobre o ato administrativo ditado. Acontece que, como diz García García, mediante a publicidade registral, o ato administrativo vai produzir efeitos *erga omnes* além dos derivados do próprio ato, limitados aos afetados pelo processo. Nem a presunção de validade – *juris tantum* – do ato administrativo, nem a executividade do mesmo (art. 57 e 94, lei 30/1992, de 26-12, RJAPPAC), podem limitar o controle de legalidade que incumbe ao registrador e lhe impõe a legislação hipotecária.

Como diz González Perez, o ato administrativo inscrito tem uma dupla legitimação: a que lhe outorgam as leis administra-

tivas e a que lhe dá o Direito hipotecário, sem que, por outra parte, a qualificação registral, nos termos assinalados pelo artigo 101, do RH, impeça o procedimento que possa seguir-se ante os tribunais sobre a validade ou nulidade do título... nem prejudicará os resultados do mesmo procedimento.

Por outro lado, não se deve ver na qualificação do documento administrativo atentado algum ao *imperium* da administração em suas relações com os administrados, nem o registrador como um defensor do “indivíduo frente ao Estado” (Jesus Remon Peñalver), senão como um meio a mais para o serviço dos interesses sociais aos quais se deve a própria administração.

Não obstante, certamente que se aprecia na intenção do legislador, ao redigir os artigos 99 e 100, do RH, um controle de legalidade mais exaustivo no documento administrativo, assinalando-se, à parte daqueles aspectos comuns com o documento judicial, dos que ampliam as faculdades qualificadoras do registrador em face do documento administrativo.

a) A expressão, que a qualificação se “estenderá em todo caso (...)”, é uma declaração de mínimos, que faculta para a extensão daquela a outros supostos não-contemplados, nos enumerados em continuação. A heterogeneidade do documento administrativo que pretende aceder ao registro justifica a dificuldade de fazer uma enumeração exaustiva da matéria administrativa qualificável.

b) Em segundo lugar, estende o preceito da qualificação aos “trâmites e incidências essenciais do procedimento”. E isso porque, em face do princípio de conservação do ato judicial, o administrativo não goza dele – não confundir com a possibilidade de convalidação –, podendo tornar-se nulo aquele que omitiu trâmites essenciais, baseado no princípio de acesso ao registro apenas dos atos válidos (art. 30 e 33, LH). Sendo que a infração de ordenamento jurídico pode determinar que o ato administrativo não produza seus efeitos normais, tornando-se inválido, quer seja com nulidade absoluta ou relativa, ou anulabilidade (art. 62 e 63, LRJAPPAC). Tais conseqüências configuram, por sua vez, os caracteres desses graus de invalidez, que, seguindo Luis J. A. Dominguez (op. cit.), seriam: a imprescritibilidade da ação para fazer valer a infração determinante da nulidade (art. 102, lei citada);

a eficácia *ex nunc* da convalidação; e a impossibilidade de reparação do ato nulo de pleno direito, o que fundamentaria a qualificação que o registrador possa fazer por motivos de nulidade, baseado no princípio superior de legalidade que domina toda atuação administrativa.

Assim assinala Chico y Ortiz: “se aceitamos que o ato nulo é presumivelmente válido, (...) a Administração pode impor sua execução, e só o recurso-administrativo tem a exclusividade de determinar sua eficácia, chegaríamos a duas conclusões: uma, que o princípio de legalidade, cujo cumprimento incumbe à Administração, excluiria a Lei Hipotecária, permitindo a inscrição de atos nulos para basear neles a segurança do tráfico imobiliário e a proteção do terceiro. E outra, permitiria à Administração de modo discricionário excluir a aplicação de um princípio geral do direito, na matéria que se trata”.

De qualquer forma, fundamentemos a qualificação no parágrafo “e” do artigo 62 citado ou em qualquer outro dos supostos a que o mesmo se refere, assim como, tendo em conta as particularidades que a efeitos de conversão, convalidação ou conservação do ato administrativo, estabelecem os artigos 64 e seguintes da citada lei, e dado que a qualificação dirige-se apenas aos efeitos de *estender, suspender ou denegar* o assento, a regulamentação administrativa de que é nula ou anulável importará ao funcionário qualificador só àqueles efeitos e, naturalmente, sem prejuízo do procedimento administrativo que se observe para salvar, nesse caso, o defeito imputado ao título administrativo apresentado.

Talvez nesse ponto mereça trazer ao cotejo a opinião de Remon Peñalver, já citado, no sentido de que os conceitos de nulidade e anulabilidade que a DGRN reitera em seus argumentos, aplicáveis ao Direito civil, não reflitam no Direito administrativo graus de invalidez, senão que simplesmente constituem técnicas procedimentais, não materiais, de declaração de invalidez dos atos administrativos. Se bem não se compartilhem algumas das conclusões às quais o autor chega, fundamentalmente, porque raras vezes a qualificação registral do documento administrativo – nem de outros – se pronuncia sobre a validade ou não, nulidade ou anulabilidade do ato; nem sequer tem porque a validade e executividade do mesmo ter consequência registral alguma, senão que se limita a assinalar o defeito apreciado e seu modo de reparação, não correspondendo ao registrador atuação alguma convalidante do ato, por

não ter competência para isso, e indubitavelmente exercendo seu trabalho com a prudência que a função encomendada exige e partindo do princípio de que a finalidade do registro é dar essa publicidade e proteção ao que recorre a ela.

Quanto ao resto dos aspectos assinalados no artigo 99, do RH comentado, não há demasiada diferença com respeito aos examinados ao ver o documento judicial. E assim temos.

a') *Competência*. Isso porque o ato administrativo ditado por órgão manifestamente incompetente torna-o nulo. No caso em que a falta de competência não fosse determinante da nulidade, caberia a convalidação do ato pelo órgão competente (art. 67, LRJAP), embora essa convalidação produzisse seus efeitos desde sua data, segundo vimos (art. 67.2, lei citada), e entendo que a essa data devam produzir-se também os efeitos frente a terceiros. O ato administrativo é dirigido *per se* para produzir efeitos administrativos, embora tenha conseqüências civis-privadas, primeiro, entre a administração e o administrado, e depois, com respeito a terceiros. Porém, mal se entende que pudesse produzir efeitos com respeito a esses antes que os administrativos.

Uma vez mais a qualificação do ato e à luz do princípio de sua conservação, deverá determinar o caráter remediável ou não, convalidável ou não, do defeito imputado, de forma que a eficácia registral e a administrativa coincidam no tempo. O ato convalidável é apenas o anulável e seus efeitos produzem-se enquanto não seja declarada sua nulidade; uma vez convalidado, seja por mero transcurso do tempo ou por um ato de ratificação, confirmação ou reparação, cessa a *ameaça de anulação*, e confirma a efetividade do ato que já vinha se produzindo desde que se ditou com respeito às partes, e com respeito a terceiros, desde sua apresentação ou anotação por defeito reparável, se evidentemente o fora.

b') *Congruência da resolução administrativa com o procedimento seguido*. Pouco mais se pode acrescentar aqui sobre o exposto com relação ao documento judicial. A pormenorizada regulamentação das leis de procedimento marca a necessidade de qualificar a *coerência lógica* entre os trâmites procedimentais seguidos e a resolução ditada. Só que, no contexto da legislação administrativa, diferente da LEC, sanciona-se expressamente com nulidade os atos que se encontrem ditados prescindindo totalmente da norma procedimental, ou que tenham um conteúdo impossível (art. 62.1 “c” e “e”, LRJAP).

Com respeito ao prêmio fiscal, o próprio RH assinala a necessidade de fazer constar os trâmites mais essenciais do processo.

c') *Formalidades extrínsecas do documento apresentado.* Vem concretizar o preceito geral do artigo terceiro da LH sobre o acesso ao registro do documento administrativo expedido pelo "Governo ou seus Agentes", "na forma que prescrevam os Regulamentos", e a cumprir a exigência do artigo 21 da mesma.

Posterior a Ricardo Egea Ibañez (BCNR n.307, janeiro 1994), poderíamos distinguir três grandes categorias do documento administrativo apresentado: documento público e privado administrativo; certificações administrativas; e certificações de atos presumíveis.

No primeiro, englobaríamos todas as resoluções ditas pelos órgãos administrativos que ordenam a prática de determinado assento, baseados em um procedimento administrativo seguido conforme os trâmites legais estabelecidos e que constituem, modificam ou extinguem qualquer direito real.

Em geral, originam-se num procedimento seguido pela administração em face do administrado e na qual ela atua investida de *imperium*.

Seriam os casos das atas de ocupação e pagamento em expropriação forçosa, ou as resoluções administrativas ditas em processo de execução fiscal. Não se deve esquecer que a qualificação dessa documentação administrativa não impede a mais extensa do documento notarial que, nesse caso, complete aquela.

Quanto às certificações administrativas, em geral refletem atos jurídicos unilaterais ditados pela administração, que podem constituir títulos diretamente inscrivíveis (art. 206, LH, licenças de parcelamento ou obras), que, ou bem compilam

negócios jurídicos administrativos consignados em outros documentos públicos, ou servem de complemento de outra documentação pública ou privada das quais necessitam para seu acesso ao registro.

Finalmente, as certificações de atos presumíveis, que se configuram como verdadeiros atos administrativos, pela aplicação da teoria do silêncio administrativo. Seu caráter de documentação pública resulta do artigo 44, da LRJAP.

Em qualquer caso, a formalidade extrínseca e a qualificação do documento apresentado fica limitada ao cumprimento das exigências formais-complementares do título material, pois, como vem sendo dito, muitas das faltas formais que o título possa ter não são senão manifestações de defeitos de fundo que se enquadrariam em outras áreas da qualificação.

Parece lógico, por outro lado, que o ato administrativo tenha ganhado firmeza na via administrativa. Na resolução de 22/6/1989, a DGRN diz que, embora o ato administrativo seja imediatamente executivo, é norma geral que, se eles implicam uma mutação jurídico-imobiliária, sua inscrição no registro se sujeite à aquisição de firmeza na via administrativa, ficando desse modo salvaguardada a harmonia entre a normativa vigente no contexto da retificação do registro e o referente à impugnação do ato administrativo.

d') *Obstáculos que surjam do Registro.* Para a prática do assento ordenado na resolução administrativa, serão os mesmos que impedem, nesse caso, o acesso ao documento judicial e a isso nos remetemos. Recordando, como se dizia lá, que o obstáculo será não só o estritamente derivado do assento, mas o geral das exigências e efeitos que a lei requer e oferece à inscrição.

---

\*Germán Rodríguez López é registrador de imóveis na Espanha.

## Bibliografía:

Actualidad Civil. *La Ley*.

CHICO Y ORTIZ, J. M. Estudios sobre Derecho Hipotecario. *M. Pons*.

CIDRRIN. *Anales III. 1999-2001*.

CINDER. *XXV Aniversario 1996. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España*.

Cuadernos de Derecho Judicial. *Consejo General de Poder Judicial. 1994, t.XXXVIII*.

CUESTA, R. *ENTRENA*. Curso de Derecho Administrativo.

GALLIGO, Fco. J. Gomez. La Calificación Registral. *Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España: Civitas, t.II*.

GARCÍA GARCÍA, J. M. Código de Legislación Inmobiliaria Hipotecaria y del registro Mercantil. *3.ed. Civitas*.

\_\_\_\_\_. Derecho Inmobiliario registral o Hipotecario. *Civitas, 1998-2002. t.I, III*.

LUIS, J. A. Dominguez. Registro de la Propiedad y Administración Pública. *Servicio Público y Función Pública Registral. Pomares, 1995*.

Resoluciones DGRN y Sentencias del Tribunal Supremo. *Revista Jurídica de Castilla-La Mancha, n.17-1993*.

# Limites municipais do estado de São Paulo. Definição para levantamento georreferenciado de imóvel rural. Competência legal e procedimento

IRIB instala audiência pública sobre um tema polêmico, para a participação de registradores, notários, associados e demais profissionais do Direito e das geociências.

Leia os artigos da registradora de Salto, SP, Lília Lúcia Pellegrini Venosa, em co-autoria com o registrador substituto Celso Marini, e do registrador Eduardo Augusto, de Conchas, SP, diretor de assuntos agrários do Irib.

A fim de ampliar o debate sobre o tema, o Irib abriu a audiência pública IX – Limites municipais do estado de São Paulo – Definição para levantamento georreferenciado de imóvel rural – Competência legal e procedimento, para manifestação de todos os interessados, que podem enviar suas contribuições, sugestões, críticas e artigos.

Envie sua contribuição para o *e-mail* [audienciapublica@gmail.com](mailto:audienciapublica@gmail.com)



65°  
033





# Georreferenciamento e procedimento de retificação extrajudicial

## Limites de municípios no estado de São Paulo

*Lília Lúcia Pellegrini Venosa\**  
*Celso Marini\*\**

### Introdução

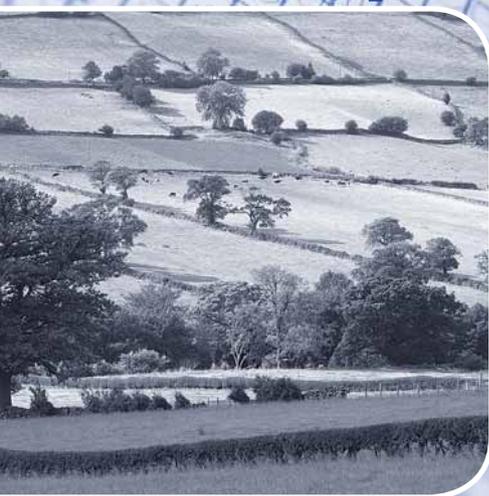
O sistema registrário que confere segurança jurídica aos atos constantes dos arquivos das serventias de registro de imóveis é lastreado no princípio da especialidade.

O princípio da especialidade de forma objetiva, como tradicionalmente o conhecemos, é aquele segundo o qual os imóveis são localizados por aproximação, ou seja, o imóvel A é localizado levando-se em consideração os imóveis com os quais confronta.

O princípio da especialidade com o georreferenciamento da propriedade rural passou a ter aplicabilidade em sentido pleno, por efetivamente localizar o imóvel como sendo unidade única dentro do globo terrestre, ou seja, a propriedade é especial em si e por si.

É o princípio da especialidade em essência, sem possibilidade de sobreposição de uma unidade imobiliária sobre a outra e a garantia de que a função social do registro de imóveis se perpetuará pela segurança jurídica e publicidade que seus atos geram, favorecendo o tráfego seguro e coerente de informações, de forma que, ao se analisar a matrícula de um imóvel no registro imobiliário competente, tenha-se por certeza sua localização dentro da circunscrição imobiliária onde o bem consultado esteja inserido, bem como do globo terrestre.

Assim, com o advento da lei 10.267/2001 e demais normas que a regulamentaram, buscou-se ampliar a razão desse



princípio de forma a implementar no registro de imóveis no que concerne aos imóveis rurais, o sistema que tenha por base o sistema cadastral.

A interconexão de dados entre o Incra e o registro de imóveis, respeitadas a autonomia e a função atribuída a cada uma dessas instituições, tem exatamente por objetivo que sistemas distintos como o são o cadastral e matricial sejam unificados num único sistema de informações.

Isso fica claro na lei em referência.

Todavia, o real implemento de tal sistema depende de estruturação interna do Incra, que foi incumbido de certificar todos os projetos – plantas e memorial descritivo – que envolvam imóveis rurais.

Por tal motivo, em 31 de outubro de 2005, como norma regulamentadora da lei 10.267/2001, entrou em vigor o decreto 5.570/2005, cujo principal objetivo foi ampliar o prazo para o georreferenciamento dos imóveis rurais de forma escalonada, de 2005 para 2011.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, foi uma das entidades atuantes para que a mudança de prazos referida no parágrafo anterior se tornasse norma efetiva.

### Dos sistemas adotados

A entidade responsável pela concepção, implantação e gerência do GPS é o governo dos Estados Unidos da América, por meio da Nima, National Imagery and Mapping Agency. O sistema de referência para os satélites do GPS é o WGS 84, World Geodesic System 1984, com as modificações implantadas em 1994 – WGS (G730) e 1997 – WGS 84 (G873). Assim, tanto as efemérides transmitidas quanto as pós-computadas têm seus parâmetros referidos ao centro de massa terrestre. Trata-se, portanto, de um sistema geocêntrico.

Conforme se observa nas plantas oficiais fornecidas pelo governo do estado de São Paulo, por meio de sua Secretaria de Economia e Planejamento – Coordenadoria de Ação Regional, Divisão de Geografia, o *datum* utilizado para apuração dos limites dos municípios no estado de São Paulo é o

Córrego Alegre, que tem variação de declinação magnética anual 9'Oeste.

O *datum* utilizado pelo Incra para os procedimentos de georreferenciamento de imóveis rurais é o South American Datum, SAD 69, que não tem origem geocêntrica e cujos parâmetros definidores do elipsóide de referência diferem do *datum* Córrego Alegre.

Por meio do decreto 5.334/2005, assinado em 6/1/2005 e publicado no *DOU* em 7/1/2005, foi dada nova redação ao artigo 21 do decreto 89.817/1984, de 20/6/1984, que estabelece as instruções reguladoras das normas técnicas da cartografia nacional. Pelo mesmo ato foi revogado o artigo 22 do referido decreto.

Com a nova redação, ficou definido que os referenciais planimétrico e altimétrico para a cartografia brasileira são aqueles que definem o sistema geodésico, SGB, conforme estabelecido pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE, em suas especificações e normas. Dessa forma, foi assinada em 25/2/2005 a resolução do presidente do IBGE 1/2005, que estabeleceu o sistema de referência geocêntrico para as Américas, Sirgas, em sua realização do ano de 2000 – Sirgas 2000 –, como novo sistema de referência geodésico para o sistema geodésico brasileiro, SGB, e para o sistema cartográfico nacional, SCN. A resolução citada também estabelece um período de transição, a partir

da assinatura da resolução e não superior a dez anos, quando o Sirgas 2000 pode ser utilizado em concomitância com o SAD 69 para o SGB e com o SAD 69 e Córrego Alegre para o SCN.

O IBGE, dentre suas atribuições, é responsável pelo estabelecimento e manutenção do sistema geodésico brasileiro, SGB – CGED, Coordenação de Geodésia – IBGE/DGC, Diretoria de Geociências, apesar de o IBGE divulgar o produto malha municipal do Brasil, produto esse elaborado mediante consolidação do material – mapas – obtido nos municípios do Brasil. É responsabilidade da assembleia legislativa de cada estado oficializar essas divisas.

Conforme informações disponíveis nes-

"O IRIB foi uma das entidades atuantes para que a mudança de prazos se tornasse norma efetiva."

se órgão, apenas dois estados no Brasil oficializaram os limites dos municípios – Santa Catarina e Acre. Para o IBGE, a malha municipal é utilizada nos censos, razão pela qual a precisão desses limites não é de grande importância.

Final e oficialmente, hoje, para o IBGE existem dois sistemas de referência em uso, o Sirgas 2000 – compatível com os levantamentos GPS – e o SAD 69.

### Da segurança jurídica

O direito de propriedade tem como lastro de segurança jurídica seu registro perante a serventia de imóveis competente.

As informações constantes das serventias de registro de imóveis, até prova em contrário, protegem o direito dos titulares que nele figuram.

Tais informações fazem com que o tráfego imobiliário e de capitais seja célere, pela confiabilidade das informações contidas nessas entidades que têm por função social, além da proteção de direitos, o fomento do mercado econômico, que tem por lastro a propriedade imóvel.

Comparemos o exemplo da cidade de Santiago do Chile, onde somente a segurança jurídica decorrente do sistema imobiliário possibilitou sua reurbanização em período não superior a três anos, desde a construção de rodovias, com capital externo e da previdência privada dos cidadãos chilenos, e a construção massiva, financiada pelo banco privado do Chile, no seu centro novo de edifícios residenciais e as oficinas, como eles chamam os edifícios empresariais.

Naquele país como no nosso é o direito de propriedade advindo do registro no conservador ou em nosso caso no registro de imóveis competente que efetivamente traz paz e

"O direito de propriedade tem como lastro de segurança jurídica seu registro perante a serventia de imóveis competente."

segurança às relações humanas que tenham lastro em bens imóveis.

### Do georreferenciamento de imóveis limítrofes de municípios

Em razão da imprecisão dos dados disponíveis pelos estados e considerando que o objetivo do georreferenciamento de imóveis rurais é a localização específica de um bem individualizado dentro do globo terrestre, a localização de imóveis rurais localizados em zonas limítrofes de municípios somente será precisa, legítima e irrefutável, se a planta georreferenciada contiver a concordância dos municípios limítrofes e estiver fundamentada em legislação estadual específica que estabeleça esses limites georreferenciados.

Para os fins de georreferenciamento de imóveis rurais, tal legislação não existe oficialmente no estado de São Paulo, uma vez que as plantas do IGC são apenas informativas, conforme declaração expressa que delas consta.

### Conclusão

Diante de todo o expandido tem-se por conclusivo e estreme de dúvidas que o georreferenciamento de imóveis rurais localizados em zonas limítrofes de municípios deverá ser qualificado registrariamente na comarca onde o imóvel estiver matriculado ou transcrito.

Tal conclusão decorre da função social e da segurança jurídica proporcionadas pelo registro de imóveis e da inércia do estado na demarcação precisa do território dos municípios.

\*Lília Lúcia Pellegrini Venosa é oficiala do registro de imóveis de Salto, SP.

\*Celso Marin é substituto do registro de imóveis de Salto, SP.

## Bibliografia

1. BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de Imóveis*. 10.ed. São Paulo: Saraiva, 2004.
2. LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Direitos reais à luz do Código Civil e do Direito registral*. São Paulo: Método, 2004.
3. DOMINGUES, Ignácio Vidal. *El Estudio de los títulos de dominio*. Santiago, Chile: Jurídica la Ley. 2001, primeira parte, tomo I.
4. AZEVEDO, Álvaro Villaça e VENOSA, Sílvio Salvo. *Código Civil anotado e legislação complementar*. São Paulo: Atlas, 2004.

# Limites municipais do estado de São Paulo. Definição para levantamento georreferenciado de imóvel rural. Competência legal e procedimento

Eduardo Augusto\*

Parecer do diretor de assuntos  
agrários do Irib e registrador  
imobiliário em Conchas, SP.

## Introdução

Trata-se de consulta relacionada ao levantamento georreferenciado de imóveis rurais que se encontram localizados nas zonas limítrofes de dois ou mais municípios do estado de São Paulo, exigindo do geomensor a definição da correta circunscrição municipal de onde se encontra o imóvel, se próximo à linha divisória, se coincidente com ela ou se a superfície do bem imóvel abrange o território de mais de um município.

Portanto, as hipóteses que compõem este estudo são as seguintes:

- imóvel localizado inteiramente num município bem próximo da divisa intermunicipal;
- imóvel localizado inteiramente num município, mas confrontando com o território de outro município; e
- imóvel localizado em mais de um município.

Na figura 1, o sítio Fundo, como se encontra inteiramente no município A e não confronta com o município B, seu registro foi corretamente efetivado na circunscrição imobiliária A. Situação simples que não causa qualquer dúvida. A fazenda Chicus está inteiramente localizada no município B – apesar de algumas de suas perimetrais coincidirem perfeitamente com a linha limítrofe entre os dois municípios – e está matriculada no registro imobiliário do mesmo município B (mat. 18.876).

O sítio Ary Pires, uma vez localizado nos dois municípios, está registrado em ambas as circunscrições imobiliárias – mat. 45.986 no registro imobiliário do município A e mat. 9.812 no registro imobiliário do município B –, cujas descrições tabulares são idênticas ao declararem que o referido imóvel encontra-se localizado em ambos os municípios.

Essa é a situação juridicamente correta dos imóveis exemplificados na figura 1. Entretanto, nem sempre os dados do registro imobiliário e do cadastro do Incra estão coerentes com a realidade fática.

A importância deste estudo está na dificuldade de identificação dos pontos formadores dessa linha divisória entre os entes municipais, principalmente agora que os imóveis rurais estão sendo georreferenciados por imposição legal. As prefeituras, de uma maneira geral, não dispõem desses dados. Os geomensores, quando se deparam com imóveis nessas situações, sentem enorme dificuldade em definir os pontos georreferenciados referentes a esses limites, uma vez que não encontram informações seguras que lhes garantam



o desempenho de suas funções sem potencialidade de danos a terceiros, situação que os deixam sujeitos à responsabilização administrativa, civil e criminal por seus atos. Em suma, prevalece a indefinição.

## 1. Histórico

A maneira como o território brasileiro foi ocupado e a forma como se deu o ingresso dos títulos de domínio nos primórdios do registro imobiliário são circunstâncias suficientes para se concluir que grande parte dos imóveis localizados nessa zona limítrofe tiveram sua localização municipal definida por simples declaração do proprietário, sem a existência ou mesmo a preocupação por qualquer sistema de controle. Antes, com áreas imensas, os imóveis foram sendo paulatinamente desmembrados e alienados, formando outros de menor tamanho, que, por sua vez, também eram parcelados e alienados. Nesses parcelamentos, dificilmente efetivados mediante técnicas de agrimensura, competia ao proprietário definir a nova descrição, a área e a localização de seu pedaço de terra. A consequência disso é o conturbado cenário atual tanto do cadastro imobiliário – a cargo do Incra – como do registro imobiliário.

A situação demonstrada na figura 2 é a juridicamente correta. Cada imóvel está registrado em sua competente circunscrição imobiliária, conforme sua localização espacial no território de um ou de outro município. No caso de um dos imóveis – sítio Ary Pires, que está hachurado –, por sua superfície abranger o território de mais de um ente municipal, seu registro está efetivado em ambas as circunscrições.

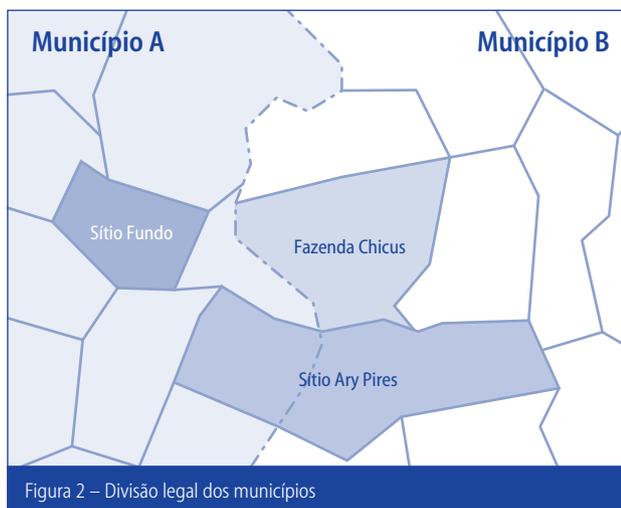


Figura 2 – Divisão legal dos municípios

Entretanto, em razão dos problemas históricos já mencionados, a situação normalmente verificada nas zonas limítrofes de municípios é que cada imóvel está registrado na circunscrição imobiliária que o proprietário da época do desmembramento julgou estar localizado seu pedaço de terra. Por isso há imóveis integralmente localizados no município B que estão registrados como se estivessem localizados no território do município A e vice-versa. Basta uma simples busca nas matrículas dos imóveis localizados nessa zona limítrofe para constatar essa situação.

As falhas demonstradas na figura 3 são as seguintes: o sítio Fundo, localizado no município A, está registrado como se estivesse localizado no município B. A fazenda Chicus está registrada como se sua área abrangesse ambos os territórios, apesar de estar localizada inteiramente no município B. O sítio Ary Pires está registrado como se estivesse localizado apenas no município A, apesar de a verdadeira divisa intermunicipal cortá-lo ao meio. Essa situação hipotética representa muito bem a real situação dos imóveis localizados nas proximidades das divisas intermunicipais.

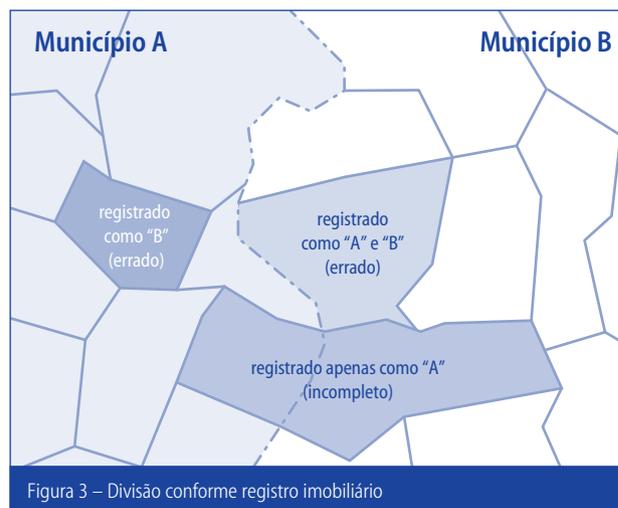


Figura 3 – Divisão conforme registro imobiliário

## 2. Situações hipotéticas

### 2.1 Imóvel localizado num município próximo à divisa intermunicipal

Situação: o imóvel está inteiramente localizado num único município e sua superfície não alcança a linha limítrofe com o município vizinho, apesar de relativa proximidade.



Figura 4 – Imóvel próximo ao limite do município

O sítio Fundo, conforme demonstra a figura 4, está localizado no município A e deve estar matriculado na circunscrição imobiliária que abrange esse município.

## 2.2 Imóvel localizado num município, mas confrontando com outro município

Situação: a fazenda Chicus está localizada integralmente no município B, apesar de estar confrontando diretamente o território do município A, significando que algumas de suas perimetrais coincidem perfeitamente com a linha da divisa intermunicipal.

Sua localização, portanto, é o município B e deve o referido imóvel ser matriculado exclusivamente na serventia imobiliária que tenha competência territorial sobre esse município.

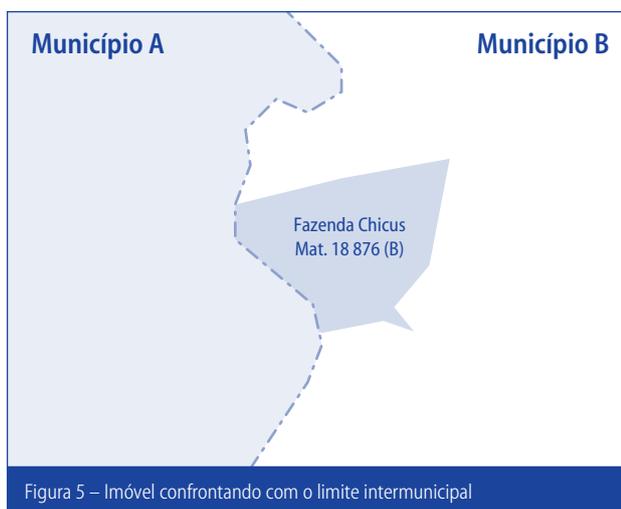


Figura 5 – Imóvel confrontando com o limite intermunicipal

## 2.3 Imóvel localizado em mais de um município

Há três formas de tratar o assunto.

A primeira e mais coerente é o desmembramento do imóvel, de forma que cada parcela resultante – imóvel autônomo, matriculado – fique integralmente no território de um município, o que evitaria uma série de problemas, principalmente os relativos às competências administrativa, tributária, jurisdicional, registral, etc.

A segunda forma, também bastante coerente, é a utilização de uma descrição tabular completa – do todo – e das duas descrições referentes às parcelas de acordo com a competência territorial – em seguida à descrição do todo ou por intermédio de uma averbação. Apesar de continuar sendo um único imóvel, a descrição exata das parcelas localizadas em municípios distintos, além de prevenir uma série de problemas, colabora com os órgãos estatísticos do governo para a definição de suas políticas públicas.

A terceira opção, a mais tênue dentre elas, resume-se na descrição do todo e na mera declaração de que tal imóvel está localizado em dois ou mais municípios, sem definir as áreas de cada parcela ou a linha divisória entre elas. Há descrições antigas que trazem apenas a área de cada parcela sem definir os limites. Nesses casos, ou a área declarada foi arbitrada sem qualquer cálculo matemático aceito pela agrimensura – hipótese geral –, ou o cálculo da área foi efetivado com base na linha limítrofe entre os municípios, sem contudo declarar na matrícula sua descrição – hipótese praticamente inexistente.



Figura 6 – Imóvel com área localizada em dois municípios

Para fins didáticos ligados a este estudo, será considerada apenas a hipótese 2 – descrição do todo e das parcelas.

Se o imóvel estiver localizado em dois ou mais municípios, deve-se verificar se a circunscrição imobiliária desses municípios é a mesma ou não.

Se ambos os municípios pertencerem à mesma circunscrição, haverá apenas uma matrícula referente a esse imóvel, com descrição tabular do todo e de cada uma de suas parcelas.

Se a competência registral imobiliária também for distinta, o assento registral deve ser igualmente efetivado nos dois escritórios, conforme determina a Lei dos Registros Públicos.

“Art. 169. Todos os atos enumerados no artigo 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no cartório da situação do imóvel, salvo:

(...)

II- os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.”

Até agora, o assunto foi tratado conforme a vontade da lei e a lógica do sistema. Exclusivamente sob esse prisma, a definição de como descrever os imóveis e de como proceder a seu registro são tarefas de fácil padronização.

Entretanto, há uma variável, de extrema importância, que ainda não foi estudada: onde fica a linha limítrofe dos municípios?

### 3. Definição da divisa intermunicipal

O município, pessoa jurídica de direito público interno, é hoje um ente político autônomo finalmente reconhecido pela Constituição de 1988.

“Art. 18. A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição.”

Antes da atual Constituição, a competência da organização interna do município era atribuição do Estado. Hoje, apesar de ser uma circunscrição do território estadual, compete ao próprio município elaborar sua lei orgânica, a qual deverá respeitar todos os princípios estabelecidos na Constituição federal e na Constituição de seu estado.

A criação de município depende hoje de lei estadual precedida de consulta plebiscitária às populações dos municí-

pios envolvidos, após a realização de estudos de viabilidade municipal, nos termos do parágrafo quarto do artigo 18 da Carta Magna (com redação dada pela emenda constitucional 15, de 1996).

“§4º. A criação, a incorporação, a fusão e o desmembramento de Municípios, far-se-ão por lei estadual, dentro do período determinado por lei complementar federal, e dependerão de consulta prévia, mediante plebiscito, às populações dos Municípios envolvidos, após divulgação dos Estudos de Viabilidade Municipal, apresentados e publicados na forma da lei.”

No estado de São Paulo, a legislação que cuida do quadro territorial-administrativo do estado é a lei 8.092, de 28 de fevereiro de 1964, cujo anexo 2 descreve sistematicamente as divisas intermunicipais.

“Artigo 3º. O Quadro Territorial, Administrativo e Judiciário do Estado compreende 242 comarcas, 573 municípios e 871 distritos conforme os anexos nº 1 e 2, que ficam fazendo parte integrante desta lei.

§1º. No anexo nº 1 feita a relação sistemática e ordenada de todas as circunscrições administrativas e judiciárias da divisão territorial, com indicação de categoria das respectivas sedes, que tem a mesma denominação da própria circunscrição.

§2º. O anexo nº 2 descreve sistematicamente as divisas intermunicipais e as divisas interdistritais e, bem assim, consigna o ano de criação de cada município.

§3º. Além dos anexos referidos, fica também fazendo parte integrante desta Lei o anexo nº 3, que contém a descrição sistemática das divisas intersubdistritais.”

Na década de 1990, houve uma enorme alteração territorial-administrativa, com a criação de mais de 1,2 mil municípios em todo o país. Somente no estado de São Paulo, foram criados 73 novos municípios pelas seguintes leis estaduais: lei 6.645/90; lei 7.664/91; lei 8.550/93; e lei 9.330/95.

Todas essas leis, além de definirem as divisas intermunicipais dos novos entes políticos, também complementaram os anexos 1 a 3 da lei 8.092/64.

Em decorrência, todo município paulista possui sua descrição perimétrica aprovada por lei estadual (anexo 2, lei 8.092/64 englobadas as alterações posteriores), o que a torna a descrição oficial que deve ser por todos observada, independentemente dos interesses dos entes municipais envolvidos ou mesmo dos proprietários de imóveis localizados na zona limítrofe.

#### 4. Competência para definir a divisa intermunicipal

No estado de São Paulo, compete ao Instituto Geográfico e Cartográfico, IGC, órgão subordinado à Secretaria de Economia e Planejamento, estudar questões sobre limites estaduais, divisas intermunicipais e distritais, bem como executar a necessária demarcação, implantação e conservação dos marcos divisórios (art. 28, II, decreto 49.568/2005).

Tal atribuição remonta da própria lei que dispõe sobre o quadro territorial, administrativo e judiciário do estado, a lei 8.092/64.

“Artigo 13. Cabe ao Instituto Geográfico e Geológico da Secretaria da Agricultura:

- a) organizar os mapas dos novos municípios, bem como os daqueles que sofreram alteração em seus territórios;
- b) proceder a demarcação das divisas fixadas nesta Lei, sempre que necessário.

§1º. Na organização dos mapas, serão interpretadas as divisas descritas no anexo nº 2.

§2º. Os nomes dos acidentes geográficos fixados por esta Lei, uma vez registrados nas cartas topográficas do Estado serão definitivos, não podendo ser mudados senão por nova Lei.”

O decreto estadual 49.568, de 26 de abril de 2005, que reorganizou a Secretaria de Economia e Planejamento, detalhou melhor as atribuições do IGC perante o quadro territorial-administrativo do estado, cabendo à gerência de apoio técnico a maior parte das atribuições.

“Artigo 32. A Gerência de Apoio Técnico à ‘Divisão Administrativa e Territorial’ tem as seguintes atribuições:

- I- propor a divisão administrativa e territorial do Estado;
- II- supervisionar a confecção de mapas municipais, distritais e subdistritais;
- III- *manter cadastro atualizado dos limites, divisas e demarcações;*
- IV- elaborar e organizar mapas municipais, distritais e subdistritais;
- V- proceder à revisão periódica e atualização dos mapas elaborados sob sua responsabilidade;
- VI- por meio da Subgerência de Limites, Divisas e Demarcações:
  - a) realizar estudos específicos com vista à divisão administrativa e territorial;

- b) produzir trabalhos relacionados com a divisão territorial;
- c) *proceder à descrição das divisas municipais, distritais e subdistritais, subsidiando a elaboração de lei ou decreto;*
- d) *proceder à demarcação de divisas e limites;*
- e) cooperar com a Comissão de Revisão Administrativa e Territorial do Estado;

VII- por meio da Subgerência de Fornecimento de Documentação Técnica:

- a) proceder ao cálculo de área, atendendo a estudos de revisão administrativa e territorial;
- b) efetuar vistorias, esclarecendo a localização de elementos geográficos, divisas e glebas;
- c) *fornecer certidões de limites, divisas e demarcações;*
- d) proceder à localização, em plantas e fotos aéreas, de acidentes geográficos, divisas e glebas;
- e) catalogar e arquivar documentos geográficos.

Resumindo, compete ao Instituto Geográfico e Cartográfico, IGC, as seguintes atribuições no tocante ao quadro territorial-administrativo do estado de São Paulo:

- a) proceder à demarcação de limites e divisas;
- b) proceder à descrição das divisas municipais, distritais e subdistritais;
- c) manter cadastro atualizado dos limites, divisas e demarcações; e
- d) fornecer certidões de limites, divisas e demarcações.

Conclui-se, portanto, que o órgão com competência legal para definir a linha divisória entre os municípios paulistas é o Instituto Geográfico e Cartográfico, IGC.

#### 5. Descrição da divisa intermunicipal

As descrições perimétricas das divisas intermunicipais de São Paulo, que compõem o anexo 2 da lei 8.092/64 e o teor das leis mais recentes de criação de municípios, são um tanto vagas e, conseqüentemente, de pouca acurácia.

A própria lei complementar paulista que dispõe sobre a criação, fusão, incorporação e desmembramento de municípios (lei complementar 651, de 31 de julho de 1990) prevê, em seu artigo terceiro, o aproveitamento de acidentes naturais para a composição da descrição, nem que isso signifique alteração dos limites que já eram aceitos.

“§2º. As divisas do novo Município serão definidas pelo órgão técnico competente do Estado, preferencialmente

acompanhando acidentes naturais ou segundo linhas geodésicas entre pontos bem identificados.

§3º. Para aproveitar os acidentes naturais, deslocar-se-á linha divisória até duzentos metros entre o Município desmembrado e o novo, desde que não acarrete a este prejuízo financeiro apreciável.

§4º. Deslocando-se a linha divisória, nos termos do parágrafo anterior, e havendo mais de cem moradores na faixa de terreno acrescida, será realizada consulta plebiscitária posterior à demarcação da linha, cujo resultado não terá influência no plebiscito anteriormente realizado no território já emancipado.”

Todos os municípios paulistas possuem descrições de suas divisas que privilegiam os acidentes naturais, mas com grande carência de detalhes, o que torna muito árdua a tarefa de avivamento dos marcos divisórios.

Um exemplo de descrição municipal  
Lei 9.330/95, artigo segundo.

“III. *Município de Jumirim*: com sede no distrito de Jumirim e com território deste mesmo distrito, do Município de Tietê, tendo as seguintes divisas:

a) Com o Município de Laranjal Paulista:

Começa no salto do Rio Sorocaba, situado cerca de 3 quilômetros a jusante da Usina do Guedes; desce pelo Rio Sorocaba, até a ponte dos trilhos da FEPASA; daí, segue, em reta, à foz do Córrego da Curva, no Rio Tietê.

b) Com o Município de Tietê:

Começa no Rio Tietê, na foz do Córrego da Curva; sobe pelo Rio Tietê, até a foz do Córrego da Estiva ou do Taquaral, pelo qual sobe até a foz do Córrego Distrital.

c) Com o Município de Cerquilha:

Começa no Córrego da Estiva ou do Taquaral, na foz do Córrego Distrital; sobe por este até sua cabeceira mais meridional, próximo aos trilhos da FEPASA, no espigão Tietê-Sorocaba; alcança na contravertente a cabeceira do Córrego da Vereda, pelo qual desce até sua foz no Rio Sorocaba; desce por este até o salto situado a cerca de 3 quilômetros a jusante da Usina do Guedes, onde tiveram início estas divisas.”

O avivamento de marcos de descrições que se utilizam de acidentes naturais pode ser tanto uma atividade muito fácil como bastante penosa. Tudo depende dos acidentes naturais existentes na divisa, se de fácil definição ou não. Seguir os trilhos da Fepasa até uma determinada ponte ou descer um rio

até sua foz não causa dificuldade alguma, mas definir a linha que une “a cabeceira mais meridional do córrego Distrital” até a “cabeceira do córrego da Vereda, na contravertente”, não é tarefa que se possa desempenhar fielmente sem as variações geradas pelo necessário arbítrio do agrimensor.

Aqui, portanto, está o problema. Como definir essa linha divisória nos levantamentos georreferenciados dos imóveis rurais que se encontram na zona limítrofe dos municípios? Como precisar esses dados? A quem compete tal definição? Quais são as responsabilidades decorrentes?

A definição se um imóvel rural se encontra localizado num ou noutro município pode parecer de pouca importância, uma vez que, à primeira vista, a única conseqüência prática seria o desvio do repasse de parcela do ITR arrecadado pela União – de valor muito baixo – para o outro ente político.

Entretanto, com muita propriedade tem salientado o doutor Roberto Tadeu Teixeira, chefe do setor de cadastro do Incra-SP, em suas palestras sobre o georreferenciamento: “a história muda se nesse imóvel é encontrada uma grande jazida de petróleo ou ali venha a funcionar uma grande fábrica com enorme potencial de receita tributária em favor do município competente”.

## 6. Retificação da descrição tabular do imóvel localizado na zona limítrofe

As alterações efetivas na Lei dos Registros Públicos pela lei 10.267/2001 gerou a obrigação de georreferenciar todos os imóveis rurais do país, o que está sendo efetivado paulatinamente, em obediência aos prazos carenciais previstos no decreto 4.449/2002.

A acurácia da descrição georreferenciada não se compatibiliza de forma alguma com as descrições antigas que se utilizavam tão-somente da indicação de acidentes naturais ou obstáculos artificiais de fácil visualização, como pontes, estradas e marcos de concreto.

Dessa forma, o levantamento de um imóvel rural localizado na zona limítrofe entre municípios poderá causar uma série de dúvidas, não quanto à sua localização física no planeta – o que, de certa forma, está garantida pelo sistema GPS –, mas quanto à sua localização jurídico-administrativa, ou seja, poderá o geomentor não ter certeza a que município pertence aquele pedaço de terra, principalmente se a divisa intermunicipal daquela zona limítrofe for precária e de difícil definição.

Dois exemplos de descrições de difícil definição (lei 9.330/95, art. 2º).

“VII- *Município de Paulistânia*, com sede no distrito de Paulistânia e com território deste mesmo distrito, do Município de Agudos, tendo as seguintes divisas:

b) Com o Município de Piratininga:

Começa no divisor Turvo-Alambari, na cabeceira sudo-oriental da Água do Poço; segue por este divisor até a cabeceira mais ocidental do Córrego Areia Branca ou Espriado; desce por este até o Ribeirão do Barreiro; segue pelo contraforte fronteiro entre a Água do Faxinal e o Córrego Corredeirinha até o divisor entre as Águas do Ribeirão do Barreiro, à esquerda, e as do Rio Turvo, à direita; segue por este divisor até a cabeceira mais setentrional da Água da Geada.

IX- *Município de Trabiju*, com sede no distrito de Trabiju e com território deste mesmo distrito, do Município de Boa Esperança do Sul, tendo as seguintes divisas:

c) Com o Município de Dourado:

Começa no Córrego Três Barras, no ponto onde é cortado pela reta que vai da foz do Córrego da Fazenda Nova Cintra, no Córrego da Vargem, à foz do Córrego da Fazenda São José, no Ribeirão do Potreiro; prossegue por esta reta até a foz do Córrego da Fazenda São José, no Ribeirão do Potreiro; desce pelo Ribeirão do Potreiro até a foz do Córrego das Barracas, onde tiveram início estas divisas.”

Não há outra forma de definir grande parte dessas divisas sem o prudente arbítrio do geomensor. O problema é que, pelas conseqüências que poderão advir da definição desses limites, que poderá causar sérios prejuízos a um ente público e, em contrapartida, vantagens significativas ao outro município, há que se definir competências e procedimentos que sejam, ao mesmo tempo, seguros, possíveis e jurídicos.

A retificação da descrição tabular do imóvel, quer pelo sistema do georreferenciamento, quer mesmo por outra descrição técnica aceita pela Agrimensura, tem por objetivo aprimorar a especialidade objetiva do imóvel matriculado, conferindo mais confiabilidade ao registro público e gerando a necessária segurança jurídica aos direitos reais ali assentados. Portanto, a segurança jurídica é um dos pilares que devem sustentar a solução para esse impasse.

Por outro lado, as recentes alterações legislativas no tocante ao registro imobiliário têm apontado para a necessária

instrumentalidade e celeridade nos procedimentos de correção de falhas e inclusão de informações atualizadas sobre os imóveis. Um dos princípios que informa essa nova onda é o princípio da razoabilidade, mediante o qual as exigências a serem feitas ao interessado para a solução dos problemas envolvendo o registro de seu bem de raiz devem ser viáveis e de fácil execução.

E, por fim, toda solução procedimental que tenha potencialidade para gerar alterações nos direitos de terceiros deve estar inteiramente baseada em aspectos jurídicos que permitam sua utilização, sob pena de responsabilização civil, criminal e administrativa daquele que agiu fora desses parâmetros.

## 7. O procedimento de retificação

Ao efetuar o levantamento georreferenciado do imóvel rural na zona limítrofe municipal, o geomensor poderá deparar-se com diferentes situações.

1. Imóvel localizado inteiramente num município, bem próximo da divisa intermunicipal.

Se a matrícula estiver com a informação correta e o geomensor não tiver dúvida disso, não haverá problema algum. Basta efetuar o levantamento georreferenciado de acordo com a legislação em vigor.

O Conselho Superior da Magistratura já decidiu que, sendo possível localizar os imóveis e as divisas das circunscrições imobiliárias por mapa oficial, não se pode exigir a participação do IGC para solucionar a questão, bastando para tanto o registrador confrontar a localização do imóvel com a legislação que fixou tais divisas (Ap. Cível 268.526, São Paulo, SP, de 5/6/1978).

Se até para o registrador é possível definir juridicamente essa situação, com mais razão poderá o geomensor solucionar o caso, desde que a descrição legal da divisa intermunicipal seja clara o suficiente para que seu avivamento seja isento de dúvidas.

Entretanto, se a descrição tabular estiver incorreta – declarando que o imóvel está em outro município ou que sua superfície abrange ambos os territórios –, a correção desse dado estará subordinada a uma série de precauções – que serão tratadas mais adiante.

2. Imóvel localizado inteiramente num município, mas confrontando com o território de outro município.

Como o imóvel faz confrontação com outro município, parte de sua descrição tabular deverá coincidir com a descrição da linha divisora municipal. Como adequar a descrição precária da legislação paulista com a descrição georreferenciada sem risco de prejudicar a descrição oficial?

Nesse caso, tanto faz a informação do registro estar equivocada ou correta. Como a nova descrição fixará os pontos delimitadores dos municípios, a potencialidade de danos para qualquer um deles é patente.

Portanto, a elaboração da descrição georreferenciada dessa perimetral também estará subordinada a uma série de precauções – que serão tratadas mais adiante.

3. Imóvel localizado em mais de um município.

Se a superfície do imóvel estiver abrangendo a área de mais de um ente municipal, a dificuldade para o geomensor será definir a divisão das duas parcelas, uma vez que o avivamento da divisão intermunicipal nem sempre é possível de forma objetiva sem a utilização de critérios pessoais arbitrados pelo profissional.

Para definir competências e prevenir litígios, a determinação das duas parcelas é de grande importância. Basta o descobrimento de uma grande riqueza mineral nesse imóvel para comprovar essa necessidade.

## 7.1 Descrição da divisa intermunicipal

Em qualquer uma das hipóteses em que a linha divisora intermunicipal deva ser considerada para descrição georreferenciada do imóvel, o geomensor deverá tomar uma série de precauções.

Primeiramente, deverá verificar se a parcela da divisa intermunicipal que afeta o imóvel objeto de seu trabalho é de definição objetiva ou não, isto é, se a descrição legal pode ser locada no terreno sem qualquer dúvida.

Se for esse o caso, compete a ele, profissional da agrimensura devidamente credenciado pelo Incra, efetuar o levantamento georreferenciado e responsabilizar-se por isso. Seu levantamento levará em conta os procedimentos padronizados da Agrimensura e da legislação existente – no caso, as normas do Incra –, que comporão a juridicidade de sua nova descrição.

Se a divisa intermunicipal não puder ser definida objetivamente, o geomensor estará impedido de aviventar a divisa

### Exemplo

1. Fazenda Aterrado, Alambari, SP
2. Confrontação por 550 metros com o córrego da Divisa ou Dúvida
3. Imóvel localizado a quatro quilômetros da foz – onde o córrego deságua no rio Sarapuí – e a seis quilômetros da cabeceira
4. Descrição legal da divisa intermunicipal (Lei 7.664/91, art. 2º)

*XXIV- Município de Alambari, com sede no distrito de Alambari e com território desse mesmo distrito, do município de Itapetininga, tendo as seguintes divisas:*  
c) com o município de Sarapuí:

*Começa no rio Sarapuí, na foz do córrego da Divisa ou Dúvida; sobe por este córrego, até sua cabeceira sudocidental, no divisor, que deixa, à direita, as águas do rio Alambari, e, à esquerda, as águas do rio Itapetininga; segue por este divisor até a cabeceira nororiental do córrego da Várzea, onde tiveram início estas divisas.*

5. Conclusão: a descrição da divisa intermunicipal coincide com a descrição do córrego da Divisa ou Dúvida, ou seja, de fácil locação pelo geomensor.

intermunicipal pelo potencial danoso que representa esse ato aliado à absoluta falta de competência legal para isso.

A solução, nesse caso, está em requerer ao Instituto Geográfico e Cartográfico, IGC, uma certidão de limites e divisas intermunicipais com referência ao imóvel levantado. No site do IGC há indicações de como proceder e o modelo do requerimento: <http://www.igc.sp.gov.br/default/orientaPrestServ.htm>

a) Apresentar requerimento dirigido ao diretor do IGC, constando nome, RG, endereço e telefone, solicitando certidão referente a jurisdição territorial da gleba ou imóvel.

b) Ao requerimento, deverão ser anexadas três vias de planta ou croqui do imóvel, devendo conter o máximo de elementos referenciais que possibilitem a transcrição da planta da gleba ou lote para cartas topográficas oficiais.

c) Quando da inexistência de planta ou croqui, o interessado poderá recorrer ao Instituto para identificação da área objeto da solicitação em documento cartográfico.

d) Em outros casos de solicitação de certidão, será conveniente que o IGC seja previamente consultado.

**DD. Diretora do Instituto Geográfico e Cartográfico**

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_.

Eu, \_\_\_\_\_, RG \_\_\_\_\_,

residente na rua \_\_\_\_\_,

nº \_\_\_\_\_ na cidade \_\_\_\_\_, estado de \_\_\_\_\_,

telefone \_\_\_\_\_, venho mui respeitosamente solicitar a Vossa Senhoria \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e para tanto, anexo os seguintes documentos: \_\_\_\_\_.

Nesses termos,  
P. deferimento.

\_\_\_\_\_  
Assinatura

Conforme prevê a legislação paulista (decreto 49.568/2005), o IGC tem o dever legal de fornecer esse tipo de certidão (art. 32, VII, c), com base nos dados existentes em seu cadastro (art. 32, III) ou com base em levantamento efetuado (art. 32, VI, c e d) ou, ainda, mediante vistorias *in loco* (art. 32, VII, b).

Uma coisa é certa: o IGC não vai efetuar o levantamento georreferenciado de todas as divisas intermunicipais. O ideal, portanto, é o geomensor efetuar a medição do imóvel de acordo com a técnica usual e apontar ao IGC onde lhe parece estar a linha divisória intermunicipal – com os dados georreferenciados, nos moldes das normas do Incra.

Se o IGC confirmar essa nova descrição como divisa oficial entre os municípios, a responsabilidade é integral do órgão público competente, mesmo que, no futuro, venha a ser comprovada eventual falha daquela informação. Nesse caso, salvo a existência de má-fé, não caberá responsabilização alguma ao geomensor, que estava apenas cumprindo seu dever.

Caso o IGC não emita certidão conclusiva ou declare que tal informação somente poderá ser confirmada após levantamento georreferenciado das divisas intermunicipais pelo órgão em data ainda não prevista, não haverá alternativa: prevalece a informação existente no registro.

Assim, mesmo acreditando que o imóvel esteja localizado em outro município, mas não tendo condições seguras para afirmar a localização da linha divisória intermunicipal, o geomensor deverá consignar tal situação em laudo especí-

fico, que será juntado à certidão ou documento do IGC que comprova a inviabilidade momentânea de solucionar o caso, devendo a “localização do imóvel” ser mantida nos termos do registro anterior – na dúvida, prevalece o registro anterior – presunção *juris tantum* do registro imobiliário.

## 7.2 Desmembramento de imóvel localizado na zona limítrofe

Problema de maior dimensão haverá nos casos de desmembramento de imóvel localizado simultaneamente em mais de um município. Não havendo como precisar a localização da linha limítrofe entre os municípios e não podendo o IGC solucionar o caso, cada imóvel resultante deverá ser declarado como localizado nos dois territórios, prevalecendo a informação registral anterior.

Entretanto, tal prática poderá resultar em situações esdrúxulas, principalmente após sucessivos desmembramentos.

Entretanto, enquanto as divisas intermunicipais não forem fisicamente demarcadas de forma clara e inconteste, o problema continuará a existir. Até hoje, tal indefinição não causou muita polêmica, mesmo porque a grande parte dos imóveis localizados nessa zona limítrofe está com descrições tabulares precárias, quando não incorretas. O problema começará a ser percebido agora, com o cumprimento da Lei do Georreferenciamento, que definirá a posição exata dos imóveis rurais no território nacional, mas poderá causar impactos negativos quanto à definição imprecisa de suas competências administrativas.

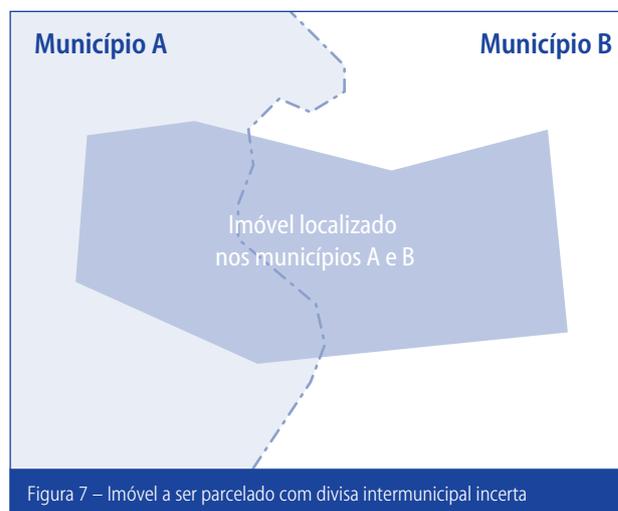


Figura 7 – Imóvel a ser parcelado com divisa intermunicipal incerta

## 8. Participação dos municípios no procedimento de retificação

Outra questão que merece exame é a validade de participação dos municípios limítrofes como anuentes no procedimento de retificação da descrição de imóvel rural em que haja modificação de competências ou que necessite da descrição pormenorizada da linha divisória intermunicipal.

Difícilmente os municípios envolvidos estarão aptos para definir com precisão as divisas intermunicipais. Além disso, eventual discordância entre os entes políticos envolvidos sobre a localização da divisa teria o condão de obstar a retificação pretendida pelo titular do imóvel rural? E a mútua concordância teria o poder de definir essa linha, mesmo equivocada?

O procedimento de retificação de registro imobiliário, tanto pelo rito do artigo 213 da LRP como pelas regras do decreto 4.449/2002, privilegia a participação daqueles que possam ser afetados pela alteração pretendida no registro público.

Em decorrência, exige-se a anuência dos confrontantes, quer sejam titulares do imóvel confinante, quer meramente seus detentores.

Se algum deles apresentar impugnação fundamentada e não se conciliar com o requerente, a fase extrajudicial é finalizada, cabendo apenas ao Judiciário a solução do problema.

A impugnação deve levar em conta se a descrição do imóvel objeto da retificação prejudica ou não o direito dos imóveis confrontantes. No caso das divisas intermunicipais, a discussão é outra. A questão não se encontra na concordância ou não

com a descrição das perimetrais do imóvel, mas na circunscrição municipal a que pertence o referido bem de raiz.

Os trabalhos técnicos estão perfeitos, a superfície declarada na planta coincide com a área real do imóvel e não prejudica os demais imóveis lindeiros. O único problema é definir que município tem competência administrativa sobre aquele pedaço de terra. Ou seja, a única descrição perimetral falha é a divisa intermunicipal, cuja competência é do Estado e independe da participação dos titulares dos imóveis por ela afetados.

Outro ponto que merece destaque é a quantificação da importância dessa informação para o registro público.

Em síntese, compete ao registro imobiliário o assento dos direitos reais relativos aos bens imóveis, o que lhes confere autenticidade, segurança jurídica, eficácia e publicidade.

Para que essas metas sejam efetivas, o registro imobiliário é informado por vários princípios, dentre eles o da especialidade objetiva, cuja importância tem sido ampliada, principalmente após o advento da legislação do georreferenciamento.

A perfeita descrição do imóvel, em si, não representa um direito real, mas influencia nitidamente os direitos reais a ele relativos, podendo uma descrição viciada gerar até mesmo a perda de direitos que o registro público tem por missão assegurar.

Nesse caso, o georreferenciamento apresenta-se como uma grande promessa de solução, uma vez que as descrições dos imóveis serão de grande acurácia, dirimindo dúvidas e prevenindo conflitos.

As demais informações referentes aos imóveis seriam de tal importância, que o registro imobiliário se subordinaria à sua exata definição? Que dados interessam ao registro e que dados são apenas de interesse do cadastro? Qual a competência do registro imobiliário nesse assunto?

Quanto mais informação sobre o imóvel houver na matrícula, melhor. Mas até que ponto o registro deve ficar preso à necessidade de se buscarem tais dados? O princípio da concentração, bastante defendido no Rio Grande do Sul, serve para colaborar com o registro – uma vez que permite o ingresso de variadas informações –, ou seria um ônus adicional que poderia travar o sistema – exigindo o ingresso dessas informações?

A questão é definir que dados são de interesse do registro e que dados são de interesse do cadastro.

a) Dados de interesse e responsabilidade exclusiva do re-

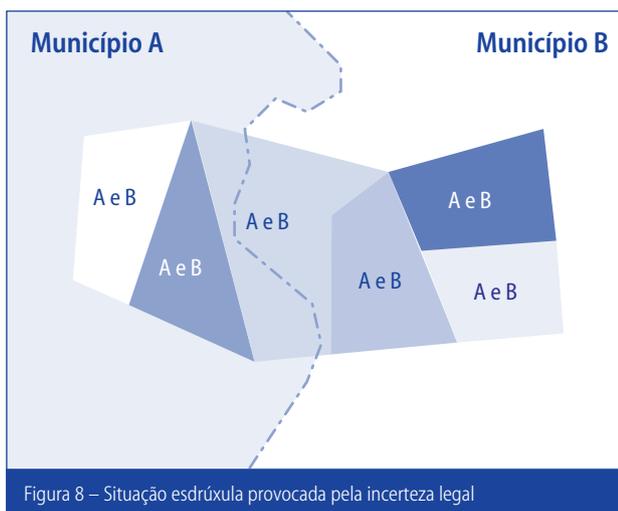


Figura 8 – Situação esdrúxula provocada pela incerteza legal

gistro imobiliário: direitos e ônus reais, titularidade, valor do negócio, vigência, etc.

b) Dados de interesse e responsabilidade exclusiva do cadastro público – Incra ou município: destinação econômica do imóvel, valor do imóvel, tipo e capacidade produtiva do solo, tipo de construção, quantidade de moradores, distância do centro urbano, etc.

c) Dados de interesse tanto do registro imobiliário como do cadastro: especialidade objetiva, especialidade subjetiva, interconexão das informações, etc.

A definição das divisas intermunicipais é de interesse direto dos municípios envolvidos, uma vez que é um mero dado cadastral e não registral. Sua definição não diz respeito aos direitos reais imobiliários, e a declaração na matrícula em que município se localiza o imóvel não tem o condão de alterar competências. Esse dado, na matrícula, é meramente indicativo, não gera, portanto, direitos nem deveres a quem quer que seja.

Como o dado não é de registro, sua definição não é de competência do registrador, mas do Estado, que possui competência legal para definir a divisa intermunicipal. Portanto, se o IGC certificar que determinado imóvel rural está localizado em outro município, não compete ao registrador questionar essa certidão sob a alegação de que a descrição da divisa intermunicipal existente na lei não está georreferenciada, o que, em tese, poderia impedir essa conclusão. A certidão do IGC tem fé pública, que pode ser impugnada tão-somente por aqueles que demonstrem legitimidade e interesse.

Como esse dado cadastral é de extrema importância e a definição do IGC pode causar litígio entre os entes municipais, conclui-se pela necessidade de participação dos municípios em todos os procedimentos extrajudiciais de retificação de registro que envolvem imóveis localizados na zona limítrofe, exceto nos casos em que a descrição legal for inequívoca e não resulte em alteração do dado constante do registro.

## Conclusão

Diante desse quadro, para efetivar a retificação da descrição tabular de imóvel rural localizado na zona limítrofe intermunicipal, há as seguintes possibilidades:

- a) definição da linha pelo próprio geomensor;
- b) anuência expressa dos municípios;
- c) certidão do IGC; e

d) manutenção da informação do registro anterior.

Se a divisa intermunicipal que afeta o imóvel for clara e incontestada, retificando e não resultando em alteração de competência municipal, compete ao próprio geomensor defini-la unilateralmente, o que o fará assumir as responsabilidades decorrentes de sua atividade profissional como ocorre em relação aos demais dados apresentados em seu trabalho.

Apesar de clara e incontestada a divisa intermunicipal, se a nova descrição resultar na alteração de competência municipal – alterando ou não a circunscrição imobiliária –, compete ao próprio geomensor defini-la, mas com a anuência dos dois entes municipais.

Se houver divergência entre os entes municipais ou o geomensor não tiver condições de avistar os marcos divisórios em decorrência da precariedade da descrição legal, a definição da divisa intermunicipal deverá ser efetivada pelo IGC.

Com a certidão do IGC, órgão competente para definir as divisas intermunicipais, a retificação da competência municipal poderá ser feita, desde que os municípios envolvidos concordem com esse parecer técnico. Se não houver consenso, apesar de o dado discutido ser acessório para o registro, a solução deverá ser dada pelo poder Judiciário, tendo em vista a potencialidade de dano da alteração ou não dessa informação na matrícula.

A simples anuência dos municípios confrontantes com determinada descrição georreferenciada de divisa intermunicipal somente poderá gerar a retificação se vier acompanhada de laudo do geomensor atestando que a referida linha limítrofe pôde ser levantada com segurança nos termos da descrição legal. Se a descrição legal do imóvel for precária, o avivamento dessa linha deve contar com a homologação do IGC, em virtude de sua competência legal.

Por fim, se não houver meios de definir com a necessária segurança jurídica a exata localização da divisa intermunicipal, com a adequada manifestação do IGC, o princípio da presunção relativa do registro público deve prevalecer, ou seja, mantém-se a mesma informação do registro anterior até que haja uma solução segura e jurídica para o caso.

---

\*Eduardo Augusto é diretor de assuntos agrários do Irib, oficial de registro de imóveis de Conchas, SP, e especialista em Direito registral imobiliário pela Esade-Barcelona.

# A lei 11.196/2005 uma floresta tropical legal

*Paulo Roberto G. Ferreira\**

Será imprescindível que as entidades notariais e registrais se preocupem em programar cursos a respeito dessa lei, o quanto antes, pois necessitamos nos capacitar para as demandas da sociedade.



Foi sancionada no dia 21 de novembro a chamada “MP do bem”, uma norma com a qual o governo pretende incentivar o desenvolvimento de algumas atividades econômicas. Na criação e no debate político ocorrido para aprovação da medida provisória, diversas matérias heterogêneas foram tratadas.

Quando alguma coisa envolve uma mistura de diversos elementos, dizemos que “ficou uma salada de frutas” ou uma “colcha de retalhos”.

Assim têm ficado as leis brasileiras atualmente. Atrapalhado para votar e aprovar suas medidas provisórias, o governo insere nelas um leque danado de assuntos tão comuns quanto inclusão digital e parcelamento de débitos dos municípios. É claro que os deputados e senadores desejam seguir o exemplo para atender os anseios de suas bases. Aí, é natural a inserção de normas sobre bovinocultura na mesma lei. Ora, por que não?

Essa lei 11.196/2005, convertendo e consagrando finalmente no ordenamento a denominada “MP do bem”, a medida provisória 255, de 2005, está complicada. É quase impossível entendê-la.

Nunca foi tão difícil cumprir o aforismo instituído na Lei de Introdução ao Código Civil, ou seja, que a ninguém é dado se escusar de cumprir a lei alegando que não a conhece. Será que é possível deixar de cumprir a lei alegando que a lei é tão complicada que não dá para entender?

Claro que não, especialmente para profissionais do Direito, como os notários. Não temos alternativas, senão entender essa floresta tropical legal denominada lei 11.196/2005. Vamos tentar aqui uma primeira leitura, limitando o escopo do estudo aos aspectos atinentes aos serviços notariais.

### Isenção de imposto de renda na venda da residência

No capítulo VII da lei, o artigo 39 prevê uma isenção do imposto de renda sobre o ganho decorrente da venda de imóveis residenciais, desde que o vendedor adquira outro imóvel residencial, no país, no prazo de 180 dias. A pessoa deve residir no Brasil e somente poderá se beneficiar da isenção uma vez a cada cinco anos.

Pela norma, percebe-se que a operação é possível com mais de um imóvel residencial, ou seja, unidade e vaga com matrículas independentes estão ambas isentas. A lei, parece-nos, permite também a venda de 10 imóveis residenciais – por que não mais? –, desde que sejam feitas em período

próximo. Após a venda e investimento no último novo imóvel, conta-se o prazo para que o benefício somente seja exercido novamente após cinco anos.

Em suma, parece-nos que, a pretexto de beneficiar os proprietários de apenas um imóvel, a nova norma beneficia também grandes investidores de imóveis residenciais que poderão “desovar” os investimentos feitos no passado, desde que reapliquem também na construção civil residencial o resultado da venda.

Os benefícios fiscais para investidores de imóveis não se limitam aos residenciais. Na apuração da base de cálculo, o artigo 40 prevê um fator de redução para operações realizadas antes da lei e outro para operações posteriores à lei. No primeiro caso, o fator corresponde ao número de meses decorridos entre a aquisição do imóvel e o da publicação da lei. No segundo caso, o fator de redução é calculado pelo número de meses decorrido entre a aquisição e a alienação.

É evidente aí também a intenção do legislador de reduzir o impacto dos “micos” do mercado. Imóveis demandam altos investimentos para sua construção. Se não vendem, empagam o dinheiro dos investidores, que certamente poderiam estar ganhando gordurinhas com títulos do governo.

Assim, o empresário, o investidor da construção civil e quem mais permaneça por longo tempo na propriedade do imóvel até sua venda, mas tenha lucro imobiliário, podem aplicar o fator de redução.

Esse fator de redução não prejudica os fatores já previstos na lei 7.713/88 – que trata do imposto de renda –, artigo 18, no qual há uma tabela prevendo benefício fiscal semelhante.

### Os prazos de recolhimento do tributo

A partir de 2006, os prazos para recolhimento de diversos tributos, entre eles o imposto de renda retido na fonte, mudam.

Assim, dispõe o artigo 70, letra “c” que os impostos devidos por rendimentos e ganhos de capital decorrentes de fundos imobiliários devem ser pagos até o último dia útil do mês subsequente.

Para os demais casos, mesmo o ganho decorrente de alienação de bens imóveis, o prazo para pagamento vai até o último dia útil do primeiro decêndio do mês subsequente.

Alerta geral para notários e seus clientes, então: o prazo atual, que é até o último dia útil do mês subsequente mudou. Foi antecipado para o último dia útil do decêndio primeiro do mês subsequente. Não conseguimos imaginar razão para tal

mudança, exceto, claro, o dito popular: “para que simplificar, se dá para complicar?”

Ademais, o parágrafo único do artigo 70 fixa, excepcionalmente, para os meses de dezembro de 2006 e de 2007, prazos distintos.

## Garantias previdenciárias para fundos imobiliários

Importante novidade da lei é a possibilidade aberta para o participante de plano de previdência complementar de oferecer seus créditos previdenciários em garantia ao financiamento imobiliário. A previsão, contida no artigo 84, aumenta a garantia do credor, possibilitando, quem sabe, uma redução dos juros do financiamento imobiliário.

Só é possível oferecer tal garantia para as entidades do sistema financeiro. Em português claro, as construtoras e outros investidores do mercado imobiliário não poderão usar tal garantia para seus empréstimos.

Segundo o artigo 86, tal garantia deve ser objeto de instrumento contratual específico que será firmado pelo participante do plano, pela entidade de previdência complementar e pela instituição financeira.

A natureza jurídica de tal garantia não foi definida pela lei. É claro que se trata de constituição de direito real sobre imóvel. A lei, tampouco, fez a ressalva de que não é necessário o instrumento público. Assim, parece-nos aplicável o artigo 108 do Código Civil. Se o valor superar 30 vezes o salário mínimo – hoje, R\$ 9 mil –, é indispensável a escritura pública.

Devem, pois, os tabeliães brasileiros atentarem para esse novo instrumento, estudando as leis, dentre elas a previdenciária, e minutando já o texto, com suas variáveis, para essa nova garantia imobiliária.

Segundo o artigo 87, as operações de financiamento imobiliário que contarem com essa garantia devem ser contratadas com seguro de vida com cobertura para morte e invalidez permanente.

A lei outorga competência para o Banco Central, para a CVM e para a Susep, no âmbito de suas respectivas atribuições, disporem sobre critérios complementares para a regulamentação desse capítulo, o XII.

## Adaptações ao patrimônio de afetação

A lei modifica certas disposições da lei 10.931/2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação, aclarando e corrigin-

do problemas que talvez estivessem limitando a opção dos construtores por esse regime de construção e tributação (art. 111). As disposições dizem respeito à apuração do patrimônio afetado e das hipóteses de incidência tributária.

## Mais isenção para o imposto sobre a renda

Também recebem isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual, as pessoas físicas que tenham rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. É necessário que o fundo tenha, no mínimo, 50 cotistas e o benefício não atinja quem detenha mais de 10% dos rendimentos do fundo (art. 125).

Essa é a mudança feita à lei 11.033/2004, artigo terceiro, e, evidentemente, deve estimular os investimentos de pessoas físicas nesses fundos. Assim, o mercado imobiliário contará com mais oferta nesse *fundin* privado.

## Para entender a floresta

Esta é uma pequena introdução à lei 11.196/2005, essa floresta tropical legal.

São mais de dez temas distintos e díspares; a lei mexe em 32 normas legais, revogando total ou parcialmente outras oito leis. A confusa estrutura morfológica, o estilo heterogêneo da redação, a referência a tantos textos legais de modo direto ou indireto, tudo isso colabora para que a lei 11.196 se constitua numa pedra-de-roseta para os operadores do Direito.

Será imprescindível que as entidades notariais e registras se preocupem em programar cursos a respeito dessa lei, o quanto antes, pois necessitamos nos capacitar para as demandas da sociedade.

Somente com treinamento e coesão institucional poderemos entender e sair do emaranhado da floresta tropical legal. Está claro?

\*Paulo Roberto G. Ferreira é o 26º tabelião de notas de São Paulo (24.11.2005)

## Consulte

Lei 11.196/2005: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2005/Lei/L11196.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11196.htm)

# A retificação no registro de imóveis

Cláudia Tutikian\*

## Sumário

1. Considerações iniciais
2. A retificação de erro evidente
3. A retificação extrajudicial
4. Procedimento quando há impossibilidade de obter a anuência de todos para retificação consensual
5. A retificação judicial
6. Hipóteses em que é desnecessário retificar o registro ou a averbação
7. Conclusão
8. Bibliografia

## 1. Considerações iniciais

Após a recente alteração dada pela lei federal 10.931/04, publicada no dia 3 de agosto de 2004, o procedimento da retificação no registro de imóveis foi fundamentalmente modificado.

Antes dessa alteração, o trâmite para retificação do registro, que se dava exclusivamente no poder Judiciário,<sup>1</sup> salvo erro evidente, era dispendioso e cheio de delongas, à luz da lei federal 6.015/73.

Assim, com o advento dessa lei<sup>2</sup> e a reforma desse procedimento, a retificação no registro ocorrerá de forma mais célere e menos dispendiosa.

Outrossim, em razão do procedimento judicial ser uma alternativa e não mais uma obrigação, fica evidente que tais modificações auxiliarão a diminuir o número de causas que vão para o Judiciário.

## 2. A retificação de erro evidente

Antes da lei federal 10.931/04, era necessário requerimento do interessado para que o oficial do registro de imóveis procedesse à retificação decorrente de erro evidente.

No entanto, essa foi uma das modificações alcançadas pela lei 10.931, uma vez que, a partir de agosto de 2004, o próprio registrador pode corrigir, *ex officio*, o registro que contenha erro evidente, sem necessidade de aguardar a manifestação do interessado mediante requerimento.

É evidente, também, que o interessado pode pedir a retificação do erro evidente, caso o oficial ainda não o tenha feito.

## 3. Retificação extrajudicial

Há duas espécies de retificação: a judicial e a extrajudicial; esta pode ser de ofício, mediante requerimento do interessa-

do dirigido ao registro de imóveis, e/ou consensual.

As retificações do registro ou da averbação podem ser feitas de ofício ou mediante requerimento assinado pelo interessado, acompanhado de comprovação de documento oficial da prefeitura/União, ou mediante memorial descritivo elaborado por profissional habilitado e acompanhado de ART, nas seguintes hipóteses.

“Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I- de ofício ou a requerimento do interessado:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.”

Ressalta-se que todas as informações constantes nos registros ou averbações que podem ser alteradas, mesmo que seja de ofício, são referentes a elementos secundários, jamais relativos a modificação da área do imóvel.

Ainda assim, para que o oficial proceda à retificação desses elementos mencionados, é necessário que haja prova cabal do equívoco constante na matrícula, mediante documentos

<sup>1</sup> Lei federal 6.015/1973, artigo 213: “Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar sua retificação, por meio de processo próprio.”

Artigo 214. A requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro.

§1º. A retificação será feita mediante despacho judicial, salvo no caso de erro evidente, o qual, o oficial, desde logo, corrigirá, com a devida cautela.

§2º. Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestarem sobre o requerimento, em dez (10) dias, todos os confrontantes e o alienante ou seus sucessores.

§3º. O Ministério Público será ouvido no pedido de retificação.

§4º. Se o pedido de retificação for impugnado fundamentadamente, o Juiz remeterá o interessado para as vias ordinárias.

§5º. Da sentença do Juiz, deferindo ou não o requerimento, cabe o recurso de apelação com ambos os efeitos.”

<sup>2</sup> Artigo 59 da lei federal 10.931/04: “A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações.”

expedidos pela prefeitura, órgãos públicos, e plantas e memoriais elaborados por profissionais. Somente nesses casos ocorrerá a retificação dos dados constantes equivocadamente.

Entretanto, na hipótese de alteração das medidas, que importem ou não na alteração da área do imóvel, ocorrerá a retificação consensual, cujo requerimento deverá vir acompanhado das plantas e do memorial descritivo elaborado por profissional habilitado com ART.

Cabe exclusivamente ao detentor do domínio requerer a retificação de área, seja a maior ou a menor.

Importante salientar que, ao contrário do que ocorre no requerimento das hipóteses mencionadas, neste caso é indispensável que o requerimento venha acompanhado da aquiescência dos confrontantes, uma vez que se trata de alteração de medidas, o que torna imprescindível a anuência dos confrontantes, que declaram estar de acordo com a situação fática que restará nos imóveis.

Digno de registro, o conceito de confrontante é muito amplo, não se restringe apenas ao proprietário; pode ser estendido ao possuidor, que, a qualquer título, esteja ocupando o imóvel.

Na situação do condomínio, se se tratar de condomínio tradicional, qualquer condômino pode representar a totalidade dele e anuir em nome de todos; se se tratar de condomínio edilício, apenas o síndico ou a comissão podem representar o condomínio e prestar sua aquiescência.

Frise-se, ainda, que agora é dispensável a oitiva do alienante do imóvel, ao contrário do que outrora ocorreria nesse procedimento, bem como se se tratar de áreas públicas, que poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.

O oficial do registro de imóveis poderá, em caso de dúvida, proceder em diligências junto ao local do imóvel para constatação em relação à área, confrontantes e localização na quadra.

A retificação consensual ocorre nas seguintes situações.

“Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

II- a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, altera-

Também  
independe de  
retificação a  
regularização  
fundiária  
de interesse  
social...



ção de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes. Depende de requerimento, memorial e planta com ART e a concordância dos confrontantes.”

Destarte, como se trata de alteração da área do imóvel, o que provavelmente ou beneficiará, ou prejudicará terceiros, é indispensável que esses confinantes dêem a anuência para que o procedimento possa prosseguir.

#### 4. Procedimento quando há impossibilidade de obter a anuência de todos para retificação consensual

Reitere-se: é imprescindível que haja concordância de todos os confinantes. Mas, eventualmente, se a planta não contiver a assinatura de algum deles, é possível que, mesmo assim, o interessado requeira a retificação do registro para o oficial do registro de imóveis.

Nessa situação, o oficial procederá à notificação do confinante que não houver dado sua aquiescência, mediante notificação pessoal ou por correio com aviso de recebimento, bem como por intermédio do oficial do registro de títulos e documentos. Se todas essas alternativas restarem infrutíferas, poderá o oficial determinar a notificação mediante edital publicado duas vezes em jornal local de grande circulação.

Depois de notificado, o confinante tem quinze dias para oferecer manifestação. Se o confrontante, no entanto, se quedar inerte, presume-se sua anuência.

Caso haja impugnação fundamentada por parte do confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial para se manifestarem, no prazo de cinco dias, acerca da impugnação.

Ocorrendo essa situação, abrem-se duas alternativas às partes: a primeira, mediante a transação para solucionar o impasse; e a segunda, se não houver conciliação, o oficial remeterá a questão ao Judiciário, a quem caberá decidir de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre direito de

propriedade de alguma das partes, hipótese em que os interessados serão remetidos para as vias ordinárias.

## 5. A retificação judicial

Cumpra-se frisar que, de acordo com o artigo 212 da lei federal 6.015/73, a partir de agosto de 2004, utiliza-se o procedimento extrajudicial para sanar as imperfeições do registro e da averbação, procedendo à retificação no registro de imóveis.

No entanto, caso seja da vontade do interessado, ele pode optar por utilizar a via judicial, sem necessidade de esgotar, para tal, a via extrajudicial.

Desse modo, cabe ao interessado decidir se, na hipótese de indeferimento judicial ou do registrador, ele vai preferir utilizar apenas o procedimento administrativo ou o judicial, ou ambos.

Ademais, a opção pode ser exercida pelo interessado a qualquer momento, seja no antes, no início, no curso ou após esgotar o procedimento extrajudicial, uma vez que a possibilidade se esgota no momento em que for deferido seu pedido de retificação.

A retificação judicial somente será obrigatória, se ocorrer a impugnação fundamentada.

Salienta-se que a retificação judicial, que tramita pela jurisdição graciosa ou voluntária, é imprescritível, se não houver contraditório, nem ação, nem jurisdição. Todos interessados são citados, assim como há oitiva do Ministério Público e da Fazenda Pública, se houver interesse na causa. Depois desse procedimento, o juiz dará a sentença, a qual não faz coisa julgada material, apenas formal, o que lhe permite ser apelada no seu duplo efeito.

Se houver pretensão resistida dos interessados no curso desse procedimento de jurisdição graciosa, o processo será remetido ao contencioso.

## 6. Hipóteses em que é desnecessário retificar o registro ou a averbação

Independentemente da retificação do registro, os confrontantes poderão, mediante escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si. Se houver transferência de área, há que se preservar a fração mínima de parcelamento do imóvel rural e atender a legislação urbanística do imóvel urbano. É evidente que, nesses casos, é indispensável que se recolha o ITBI, imposto de transmissão de bens imóveis, sobre a parte do imóvel adquirido.

Também independe de retificação a regularização fundiária de interesse social realizada em zonas especiais de interesse social promovida pelo município, desde que, além da adequação da descrição de imóvel rural, os lotes já estejam cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos.

As nulidades de pleno direito, se comprovadas, invalidam o registro, independentemente de qualquer ação. Do mesmo modo, são nulos os registros feitos após sentença de abertura de falência, ou do termo legal, salvo se a apresentação tiver sido feita anteriormente.

## 7. Conclusão

A lei federal 10.931/04, publicada no dia 3 de agosto de 2004, que alterou a Lei dos Registros Públicos, veio com o nobre intuito de trazer mais celeridade ao procedimento da retificação de registros, que passa a tramitar no registro de imóveis, garantindo, ainda, a opção do trâmite no poder Judiciário.

Ressalva-se, ainda, que, se for verificado, a qualquer tempo, não serem verdadeiras as informações constantes no memorial descritivo que instruirá o pedido de retificação do registro, o requerente e o profissional responderão pelos prejuízos causados, além, é claro, das demais sanções.

## 8. Bibliografia

1. CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. 15.ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
2. OLIVEIRA, Nelson Corrêa de. *Aplicações do Direito na prática notarial e registral*. 2.ed. Porto Alegre: Síntese, 2004.
3. DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil brasileiro*. 3.ed. São Paulo: Saraiva, 1985.
4. FIORANTI, Cláudio Rezende. *A prática nos processos e registros de incorporação imobiliária – Instituição de condomínio e loteamentos urbanos*. Campinas: Julex, 1987.
5. FIUZA, César. *Direito Civil – curso completo*. 2.ed. Belo Horizonte: Del Rey, 1999.
6. RODRIGUES, Francisco César Pinheiro. *Código Civil brasileiro interpretado pelos tribunais*. São Paulo: Oliveira Mendes, 1998.

---

\*Cláudia Tutikian é advogada, especialista em Processo Civil e Constituição pela UFRGS e mestranda em Direito na Ulbra.



## 1. Teor e alcance da súmula 308

O Superior Tribunal de Justiça editou o seguinte enunciado da súmula da jurisprudência predominante.

“Súmula nº 308. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.”

Como se vê, a súmula 308 é expressa no sentido de que não apenas a hipoteca firmada *após* a celebração do compromisso de compra e venda não é válida contra o compromissário comprador, mas também a hipoteca preexistente à celebração não seria eficaz.

O *locus* desse entendimento jurisprudencial é a aquisição de imóvel em sede de incorporação imobiliária. Trata-se, normalmente, de aquisição de coisa futura, mediante pagamento parcelado.

Desde logo se vê o primeiro erro técnico do enunciado: não se trata de hipoteca firmada entre a *construtora* e o agente financeiro, pois quem celebra o contrato de financiamento não é a construtora, mas sim a *incorporadora*. A incorporadora pode até ser a construtora do imóvel, mas quando ela celebra contratos com o dono do terreno, com a instituição financeira e com os compradores do imóvel, está agindo como *incorporadora* e não como *construtora*.

A despeito desse erro conceitual na redação do enunciado, é evidente que o entendimento se aplica às relações oriundas da incorporação imobiliária. No caso, o entendimento sumulado é no sentido de que a hipoteca da qual detém a instituição financeira não é eficaz contra o compromissário comprador do imóvel.

Isso significa que a hipoteca celebrada nessas condições não é um direito real, uma vez que não pode ser oposta contra terceiros. O que é essa hipoteca, então? Mero direito pessoal da instituição financeira contra a incorporadora, que é a própria parte com a qual o banco celebrou um contrato, ou seja, algo absolutamente inócuo. Logicamente, não é possível direito de garantia sem natureza real em que o garante e o devedor são a mesma pessoa.

Além do mais, nada menciona a súmula quanto à necessidade de ter sido o financiamento celebrado no âmbito

do sistema financeiro da habitação para sua aplicabilidade. Desse modo, ao menos por uma interpretação literal do enunciado, é o entendimento da súmula aplicável a qualquer incorporação, decorrente de qualquer financiamento, seja qual for a origem dos recursos.

## 2. Antecedentes históricos da súmula 308 e seus equívocos técnicos

O Brasil estava – e com muita razão – sensibilizado com os prejuízos sofridos por milhares ou milhões de mutuários que pagaram o preço de imóveis em construção, a serem construídos ou mesmo prontos, em sede de incorporação imobiliária, mas não obtiveram ou perderam a propriedade do imóvel ou os direitos a essa aquisição em razão da existência de uma hipoteca.

A hipoteca decorria de um contrato de financiamento celebrado pela incorporadora com uma instituição financeira. O fundamento jurídico dessa hipoteca era, ou a inexistência de um compromisso de compra e venda referente ao imóvel em construção a ser dado em hipoteca, ou, quando existente o compromisso, a previsão contratual da possibilidade da instituição da hipoteca.

Quando a incorporadora pagava corretamente a instituição financeira, procedia-se à liberação do gravame e, às vezes, o comprador do imóvel nem mesmo ficava sabendo que seu imóvel esteve hipotecado. Porém, quando a incorporadora não pagava o financiamento, o imóvel – às vezes pronto e já de propriedade do comprador – era utilizado para quitar a dívida da incorporadora com a instituição financeira.

O Superior Tribunal de Justiça entendeu que a hipoteca realizada nessas condições não seria válida, sob fundamento de que “regras gerais sobre a hipoteca não se aplicam no caso de edificações financiadas por agentes imobiliários integrantes do sistema financeiro da habitação, porquanto eles sabem que as unidades a serem construídas serão alienadas a terceiros, que responderão apenas pela dívida que assumiram com o seu negócio e não pela eventual inadimplência da construtora”.<sup>1</sup> Na verdade, a hipoteca é um direito real e, como direito real, é oponível contra todos (*erga omnes*), mesmo contra o comprador – se não for assim, não é hipoteca! –, inexistindo qualquer

<sup>1</sup> STJ, REsp nº 187.940-SP, citado por ocasião do julgamento do REsp nº 205.607-SP, 4ª Turma, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 11/5/1999, DJ de 1/7/1999.

lei a dizer que a hipoteca no âmbito de financiamento imobiliário não é direito real ou não é oponível contra o comprador.

Tecnicamente, nas condições que estamos tratando, deve a hipoteca conferida pela incorporadora ao banco ser considerada nula em razão de ser nula a cláusula contratual que a gerou, por força de ser abusiva a cláusula que permite ao banco aceitar hipoteca de unidade já compromissada à venda, nos termos do Código do Consumidor, artigo 39, V<sup>2</sup> e artigo 51, IV<sup>3</sup>. Nesse sentido, a nulidade da cláusula que permite à incorporadora hipotecar o imóvel foi afirmada pela Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça, por meio da portaria 3, de 15-3-2001.<sup>4</sup> Além do mais, é plenamente aplicável ao caso o artigo 422 do novo Código Civil, que estabelece a obrigação dos contratantes de agirem com boa-fé, que é entendida como exigência de um comportamento leal.

Salvo em situações específicas, dar um imóvel compromissado à venda em garantia de um débito da incorporadora não é um comportamento leal, especialmente quando essa dívida não é paga!

Seja como for, o fato é que restou pacificado pela jurisprudência que não pode a incorporadora hipotecar a unidade já compromissada à venda, nem mesmo se isso estiver expressamente autorizado no contrato com o comprador.

Até certo tempo atrás, a jurisprudência do STJ diferenciava a hipótese de a hipoteca ter sido efetivada – isto é, registrada no cartório de registro de imóveis para conhecimento público – antes da celebração do compromisso de compra e venda da hipótese em que a hipoteca é constituída após o imóvel ser compromissado à venda. De forma correta, afirmava o STJ, em vários precedentes, que era válida a hipoteca quando o comprador tinha adquirido o imóvel já hipotecado.<sup>5</sup>

Posteriormente, alargando o entendimento inicial do STJ de que a hipoteca constituída após o compromisso de compra e venda não era válida, vários julgados afirmaram que até mesmo a hipoteca anterior ao compromisso de compra e venda não seria válida na incorporação imobiliária realizada com recursos do SFH.<sup>6</sup>

2 “Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços dentre outras práticas abusivas: (...) V- exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;”.

3 “Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: (...) IV- estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.”

4 O item nº 15 da portaria afirma ser abusiva cláusula que “preveja, no contrato de promessa de venda e compra de imóvel, que o adquirente autorize ao incorporador alienante constituir hipoteca do terreno e de suas acessões (unidades construídas) para garantir dívida da empresa incorporadora, realizada para financiamento de obras”.

5 “Civil. Promessa de compra e venda. Hipoteca anterior. Se, à data da promessa de compra e venda, o imóvel já estava gravado por hipoteca, a ela estão sujeitos os promitentes compradores, porque se trata de direito real oponível erga omnes; o cumprimento da obrigação de escriturar a compra e venda do imóvel sem quaisquer onerações deve ser exigida de quem a assumiu, o promitente vendedor. Recurso especial conhecido, mas não provido” (STJ, 3ª Turma, REsp 314.122/PA, rel. Min. Ari Pargendler, j. em 27/6/2002, DJ de 5/8/2002).

6 “Civil e consumidor. Imóvel. Incorporação. Financiamento. SFH. Hipoteca. Terceiro adquirente. Boa-fé. Não prevalência do gravame. 1- O entendimento pacificado no âmbito da Segunda Seção deste STJ é no sentido de que, em contratos de financiamento para construção de imóveis pelo SFH, a hipoteca concedida pela incorporadora em favor do Banco credor, ainda que anterior, não prevalece sobre a boa-fé do terceiro que adquire, em momento posterior, a unidade imobiliária. 2- Recurso especial conhecido, mas não provido.” (STJ, Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, REsp nº 557.369/GO, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. em 7/10/2004, DJ de 8/11/2004)

“Direito imobiliário. Recurso especial. Ação de conhecimento sob o rito ordinário. Construção e incorporação. Contrato de financiamento para a construção de imóvel (prédio com unidades autônomas). Recursos oriundos do SFH. Outorga, pela construtora, de hipoteca sobre o imóvel ao agente financiador. Posterior celebração de compromisso de compra e venda com terceiros adquirentes. Invalidez da hipoteca. É nula a hipoteca sobre a unidade autônoma outorgada pela construtora ao agente financiador em data posterior à celebração da promessa de compra e venda com o promissário-comprador. Ainda que constituída e levada a registro em data anterior ao pacto de compromisso de compra e venda, é nula a hipoteca firmada se os recursos ofertados pelo agente financeiro à construtora foram captados junto ao Sistema Financeiro da Habitação. Recurso especial conhecido pela divergência e provido.” STJ, Terceira Turma, REsp nº 316.640/PR, rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 18/5/2004, DJ de 7/6/2004).

"Quando é menor a segurança jurídica, maior é a taxa de lucro exigida pelos agentes econômicos."

Essa situação é totalmente diferente, se não houver razão para se alegar boa-fé ou aplicar o Código do Consumidor para proteger o comprador *que comprou imóvel já hipotecado!* Uma situação é a pessoa que adquire um imóvel já hipotecado; outra é a situação da pessoa que adquire um imóvel que, posteriormente, vem a ser hipotecado com fundamento numa cláusula contratual manifestamente nula.

*Data venia*, acredito que os precedentes que determinam a invalidação da hipoteca nas hipóteses em que o comprador adquiriu o imóvel já hipotecado decorrem de uma aplicação automática e sem maiores meditações da jurisprudência que entende ser inválida a instituição de hipoteca em imóvel já compromissado à venda. Dizer que a hipoteca não é válida só porque os recursos são originários do SFH não encontra o menor amparo legal, decorrendo de tese equivocada do STJ.

Com o advento da súmula 308, foi ainda mais alargado o entendimento do STJ quanto à invalidade ou ineficácia da hipoteca: nada menciona o enunciado quanto à origem dos recursos, vale dizer, se o compromisso de compra e venda e o financiamento foram realizados no âmbito do sistema financeiro da habitação. De acordo com a redação da súmula, esse elemento foi omitido, tornando-se irrelevante – ao menos pela interpretação literal do enunciado –, aplicando-se o entendimento sumulado a qualquer incorporação decorrente de qualquer financiamento!

### 3. Conseqüências políticas da súmula 308

Parecem-me sinceras as boas intenções dos julgadores responsáveis pela jurisprudência que deu origem à súmula 308, que pretende proteger o comprador que adquire um imóvel hipotecado, num país carente de assistência jurídica – a despeito do astronômico número de advogados existentes no mercado, muitos dos quais de boa qualidade técnica.

A primeira conseqüência da adoção dos precedentes equivocados que me vem à mente é a possibilidade de adoção, por parte dos bancos, de alienação fiduciária em vez de hipoteca para a garantia dos financiamentos. Isso, por si só, não causaria dano algum à sociedade. Porém, qual será

o entendimento do STJ quanto à validade da alienação fiduciária realizada no âmbito dos financiamentos imobiliários? Considerará que o banco é proprietário do imóvel? Como se vê, está inaugurada mais uma era de incertezas e de insegurança jurídica.

No nosso sistema jurídico, como qualquer estudante de Direito aprende nos bancos das faculdades e também na vida prática, a atividade bancária não é um serviço público, mas uma atividade econômica,

embora dependente de autorização do poder Executivo. As instituições financeiras, como é sabido por todos, não são entidades filantrópicas, preocupadas com o bem-estar da sociedade brasileira. Para as instituições financeiras, o financiamento imobiliário é um negócio lucrativo como qualquer outro.

Quando há um aumento do risco em qualquer atividade econômica, os agentes apenas aceitam continuar nessa atividade, caso o retorno – lucro – aumente na mesma proporção. Caso contrário, podem eles naturalmente buscar outras atividades em que há uma melhor relação entre risco e retorno.

Como o risco do financiamento imobiliário vem aumentando em razão do aumento de uma suposta proteção conferida aos compradores de imóveis, é evidente que as taxas de juros exigidas pelos agentes financeiros será maior.

Na verdade, a questão é ainda mais grave, extravasando os limites do financiamento imobiliário: existe uma degradação da *segurança jurídica*, pois, como não se sabe mais se uma hipoteca vale alguma coisa, ainda que constituída sem qualquer nulidade, também não se pode prever como agirão os tribunais em face de outros institutos jurídicos consolidados. Quando é menor a segurança jurídica, maior é a taxa de lucro exigida pelos agentes econômicos.

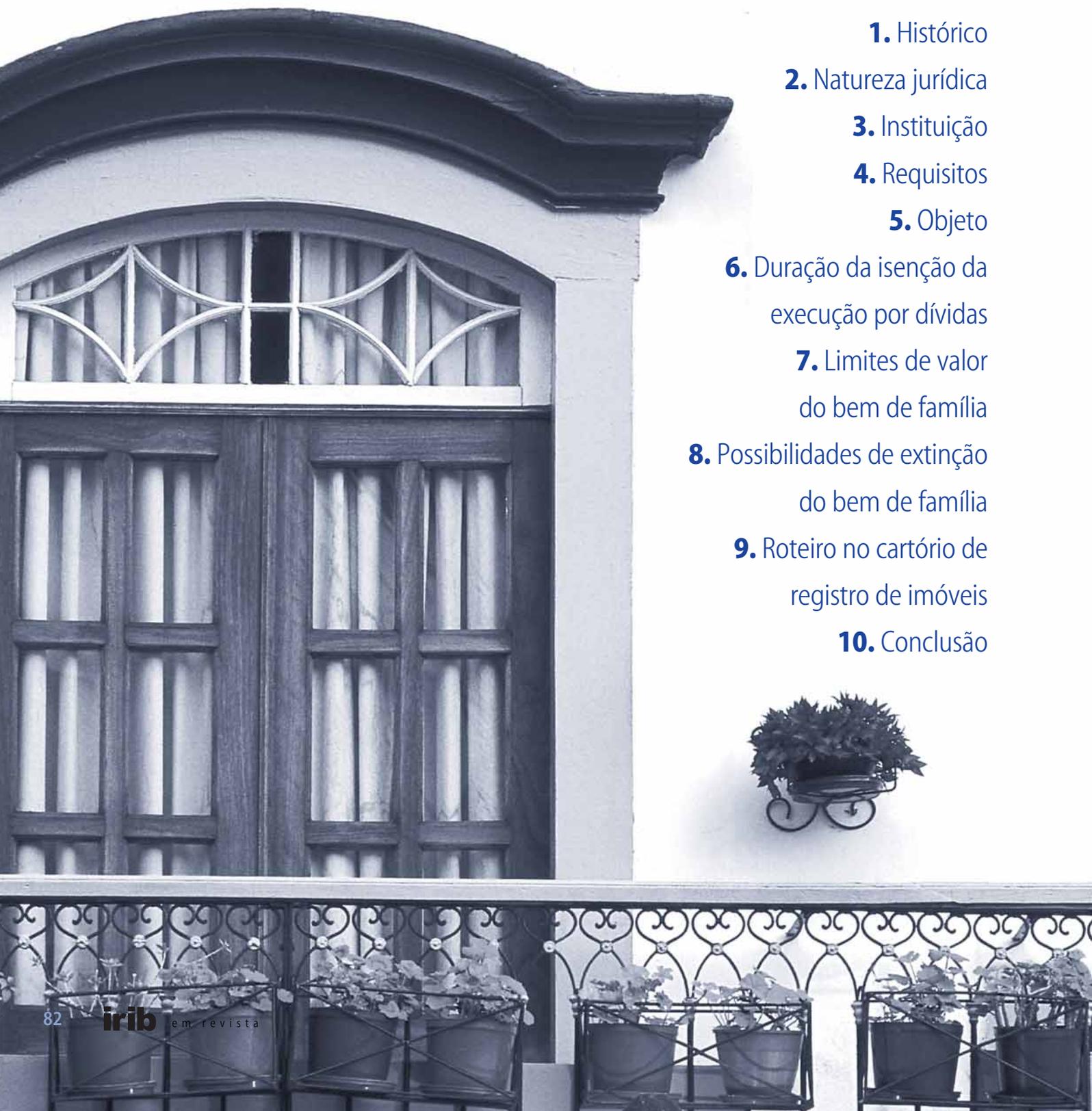
Portanto, as conseqüências políticas da adoção dessa orientação não serão boas para a população brasileira: advinhe quem vai pagar a conta do maior risco bancário? Com certeza, serão as mesmas pessoas que pagarão a conta da redução da segurança jurídica: a população brasileira, principalmente os desempregados, que tanto necessitam de um maior incremento na produção para seu bem-estar social.

\*Bruno Mattos e Silva é advogado e autor do livro *Compra de imóveis*, Atlas.

# Inovações do bem de família no novo Código Civil brasileiro:

*Ari Álvares Pires Neto\**

1. Histórico
2. Natureza jurídica
3. Instituição
4. Requisitos
5. Objeto
6. Duração da isenção da execução por dívidas
7. Limites de valor do bem de família
8. Possibilidades de extinção do bem de família
9. Roteiro no cartório de registro de imóveis
10. Conclusão



## 1. Histórico

O bem de família não era conhecido no Direito romano. É um instituto jurídico que se originou no estado do Texas (*homestead exemption act*), em 1839, antes mesmo que aquele estado se incorporasse aos Estados Unidos, o que só ocorreu em 1845. Visava assegurar à família garantia de impenhorabilidade da pequena propriedade, pondo-a ao abrigo por débitos posteriores a sua instituição, salvo os relativos a impostos do próprio prédio.<sup>1</sup>

Difundido por grande parte do mundo civilizado durante o início do século XX, na França, o instituto do *homestead* acabou por ser adotado, em 1909, com o nome de *bien de famille*. Na nossa legislação pátria, após várias tentativas infrutíferas, inclusive do conselheiro Barradas, em 1900, do deputado Francisco Malta, em 1903, do ministro Esmeraldino Bandeira, em 1910, finalmente o instituto foi adotado e incluído na nossa legislação a partir do Código Civil brasileiro de 1916, em virtude de emenda apresentada pela comissão especial do Senado.

Não tem eficácia em relação às dívidas anteriores à sua instituição, imperando, neste caso, a regra de que o patrimônio do devedor responde, integralmente, por suas dívidas.<sup>2</sup>

O *homestead*,<sup>3</sup> nos Estados Unidos, é a imunização em face da penhora em favor da pequena propriedade. No Brasil, pelo sistema do Código e das leis subseqüentes que trataram do instituto, é uma garantia que a lei oferece visando à proteção da família em relação a um único imóvel residencial.

De pouco interesse despertado na sociedade brasileira e com tendência ao desaparecimento do nosso ordenamento jurídico, dados os raros casos existentes, e, principalmente, em face do advento da lei 8.009/90, que instituiu a impenhorabilidade, por dívida, do único imóvel residencial do devedor, o bem de família volta, com o advento do novo Código Civil, a ter importância renovada, com as novas circunstâncias jurídicas acrescidas ao instituto.

Modificações quanto à pessoa dos instituidores, forma de instituição, permissivo legal que possibilita instituir bens mobiliários – títulos de renda – para manutenção do imóvel e sustento da família, ressalva de proteção a esses bens – bens mobiliários –, na hipótese de liquidação da instituição financeira, entre outras alterações, certamente resultarão numa maior procura pelo novo bem de família.

Permanece o fato de ser o único instituto posto à disposição do proprietário, para possibilitar que o bem imóvel e também, a partir do novo código, o bem móvel – valores mobiliários – fique livre de execução por dívidas posteriores à instituição, com prerrogativas de inalienabilidade e impenhorabilidade que a lei lhe atribui.<sup>4</sup>

Trata-se o instituto de exceção a duas regras jurídicas: a primeira, a de que o patrimônio do devedor responde por suas obrigações e a segunda, a de que ninguém pode tornar impenhoráveis os próprios bens.

As alterações, retroreferidas, certamente fomentarão o interesse por sua constituição, eis que como já dito é o único instituto que permite ao proprietário vincular seu próprio bem imóvel e valores mobiliários retirando-os da possibilidade de penhora, por dívidas posteriores à sua instituição, visando assegurar uma residência para família.

## 2. Natureza jurídica do instituto

Quanto à natureza jurídica do instituto do bem de família, existe divergência entre os tratadistas. Há corrente que defende a instituição como um ato de transmissão da propriedade cujo instituidor é o chefe de família e a família como um todo a adquirente.<sup>5</sup>

Para Serpa Lopes,<sup>6</sup> a instituição do bem de família não se consubstancia numa transferência de domínio, senão na transformação dele num condomínio singular em que nenhum dos condôminos possui uma cota parte. Para Caio Mário, o bem de

1 Maria Helena Diniz. Sistemas de Registros de Imóveis. Saraiva.

2 João Franzen de Lima. Direito Civil Brasileiro.

3 Homestead é palavra composta por duas outras, home, de origem anglo-saxã, isto é, em sua casa, e stead, que significa local/lugar. Tem-se, pois como tradução de homestead o lugar de sua casa (In: Comentários à Lei de Registros Públicos, de Macedo de Campos)

4 Nicolau Balbino Filho. Registro de Imóveis. Saraiva.

5 Marques dos Reis. Manual do Código Civil, v.II.

6 Serpa Lopes. Tratado de Registros Públicos, v.II.

família é uma forma de afetação de bens a um destino especial, que visa a garantir moradia para a família. Filio-me à corrente encabeçada pelo professor Caio Mário,<sup>7</sup> pois, no meu entendimento, o bem de família não passa de mera afetação temporária com uma destinação especial, que é de ser residência da família, onde não ocorre transmissão de domínio.

### 3. Da instituição

Podem os cônjuges ou a entidade familiar solventes instituir, por meio de escritura pública ou pelo testamento,<sup>8</sup> bem de família desde que o valor não ultrapasse a um terço do patrimônio líquido do instituidor, existente ao tempo da instituição. Entidade familiar consiste na união estável entre homem e mulher, bem como na comunidade formada por qualquer dos pais e seus descendentes e vive-versa. Alguns autores mais progressistas, entre os quais o professor César Fiúza e o professor Rodrigo da Cunha Pereira, entendem que a entidade familiar pode ser composta por qualquer pessoa, ainda que solteira, além de pessoas do mesmo sexo, caracterizando-se entidade familiar, pois o objetivo do legislador foi garantir a cada indivíduo, quando nada, um teto para morar.<sup>9</sup>

Pode, também, ocorrer que a instituição seja promovida por um terceiro<sup>10</sup> – inovação do novo Código –, por meio

"A eficácia da instituição do bem de família voluntário somente ocorre com registro do título no registro de imóveis competente..."



de testamento ou doação, que, para eficácia do ato, dependerá de aceitação expressa de ambos os cônjuges beneficiados ou do representante da entidade familiar beneficiada.

A instituição do bem de família, quer pelos cônjuges, quer pela entidade familiar ou por terceiros, somente se constitui pelo registro de seu título no registro de imóveis competente.<sup>11</sup> Por força de lei, somente mediante escritura pública ou por testamento e conseqüente registro no cartório de imóveis estará legalmente constituído o bem de família. Portanto, a eficácia da instituição do bem de família voluntário, a dizer, sua impenhorabilidade, somente ocorre com registro do título no registro de imóveis competente e conseqüente publicidade, nos termos do artigo 261 da lei 6.015/73.

### 4. Dos requisitos

O principal requisito é que o instituidor seja proprietário, com título devidamente registrado no serviço registral imobiliário competente, e que o prédio seja destinado à residência da família, seja ele urbano ou rural, com suas pertenças<sup>12</sup> e acessórios. Portanto, faz parte da própria essência do instituto que o prédio seja utilizado para domicílio familiar.

Permanece a exigência legal de que o instituído resida no imóvel objeto da instituição<sup>13</sup> há pelo menos dois anos. A principal inovação é que o bem de família poderá abranger

<sup>7</sup> Caio Mário da Silva Pereira. Instituições de Direito Civil.

<sup>8</sup> O novo Código Civil traz permissivo legal que autoriza a instituição do bem de família pelo testamento, para valer após a morte do instituidor, em benefício da família – cônjuge sobrevivente e filhos menores.

<sup>9</sup> César Fiúza. Direito Civil Completo. 5.ed. Del Rey.

<sup>10</sup> Art. 1.711, § único: "O terceiro poderá, igualmente, instituir bem de família por testamento ou doação, dependendo a eficácia do ato de aceitação expressa de ambos os cônjuges beneficiados ou da entidade familiar beneficiada".

<sup>11</sup> Art. 1.714 do CC: "O bem de família, quer instituído pelos cônjuges ou por terceiro, constitui-se pelo registro de seu título no Registro de Imóveis".

<sup>12</sup> Pertenças são coisas colocadas a serviço do bem principal – por exemplo, todas as coisas intencionalmente mantidas pelo proprietário e empregadas na exploração industrial de um imóvel seja para sua comodidade ou aformoseamento. Destinam-se de modo duradouro ao uso ou ao serviço de outro. Incluem-se no elenco dos demais bens acessórios tais como: frutos, produtos, rendimentos, acessões e benfeitorias.

<sup>13</sup> Art 1.712 do novo CC: "O bem de família consistirá em prédio residencial urbano ou rural, com suas pertenças e acessório, destinando-se em ambos os casos a domicílios familiares, e poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família".

valores mobiliários cuja renda seja destinada e aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família. Reside aqui o maior atrativo para difusão do instituto, pois não só o imóvel se torna impenhorável, bem como títulos mobiliários – títulos de crédito, ações, obrigações da dívida pública, certificados de depósito bancário, entre outros – afetados quando da instituição para manutenção do imóvel e sustento da família.

Ressalve-se que os valores mobiliários que poderão fazer parte do bem de família não poderão ultrapassar o valor do próprio imóvel, à época de sua instituição. Esses valores deverão, obrigatoriamente, ser individualizados no instrumento de instituição do bem de família. Se, além do imóvel, existe a constituição de títulos nominativos afetados e instituídos como bem de família, deverão constar no livro de registro respectivo. Por disposição legal, tais valores mobiliários não necessitarão de habilitação de crédito, na hipótese de liquidação da instituição financeira, onde os mesmos porventura estiverem depositados.<sup>14</sup>

Poderá o instituidor determinar que a administração de tais recursos seja confiada a uma instituição financeira, que se obrigará em repassar aos beneficiários uma renda, caso em que a responsabilidade dos administradores obedecerá às regras do contrato de depósito.<sup>15</sup>

## 5. Do objeto

O objeto do bem de família é o prédio residencial urbano ou rural, utilizado como residência da família instituída, além da possibilidade de afetação de valores mobiliários que não

"A maior inovação  
do bem de família  
voluntário  
é a possibilidade  
de instituição de  
valores mobiliários  
como bem de  
família..."



superem, no momento da instituição, o valor do bem imóvel.

O somatório dos valores do prédio e dos títulos mobiliários não poderá ultrapassar a 30% do patrimônio líquido do instituidor, no momento da instituição. É condição *sine qua non* que a renda<sup>16</sup> dos valores mobiliários constituídos como bem de família seja utilizada, apenas, para manutenção do imóvel e sustento da família.

Obviamente, a finalidade precípua do novo instituto passa a ser o abrigo e, também, o sustento da família. O bem de família voluntário não se confunde com a impenhorabilidade oponível em processo de execução ao único imóvel residencial da entidade familiar, protegida pela lei 8.009/90<sup>17</sup> – instituição legal –, uma vez que esta última é estranha à responsabilidade do registrador, eis que somente o juiz tem

competência para aferir o preenchimento das condições legais para impenhorabilidade. Portanto, não cabe ao registrador averbar e muito menos registrar, a pedido da parte, que determinado imóvel seja impenhorável em decorrência da lei mencionada.

Sem dúvida, a maior inovação do bem de família voluntário é em relação à possibilidade de instituição de valores mobiliários como bem de família vinculados a um imóvel residencial.

## 6. Duração da isenção da execução por dívidas

Após devidamente formalizado o instituto, mediante seu registro no cartório de imóveis, a duração do bem de família é limitada ao prazo de vida dos cônjuges e à maioridade dos filhos.

<sup>14</sup> Art. 1.718: "Qualquer forma de liquidação da entidade administradora a que se refere o § 3º do art. 1.713, não atingirá os valores a ela confiados ordenando o juiz a sua transferência para outra instituição semelhante, obedecendo-se no caso de falência, ao disposto sobre o pedido de restituição".

<sup>15</sup> Art. 1.713, § 3º: "O instituidor poderá determinar que a administração dos valores mobiliários seja confiada à instituição financeira, bem como disciplinar a forma de pagamento da respectiva renda aos beneficiários, caso em que a responsabilidade dos administradores obedecerá às regras do contrato de depósito".

<sup>16</sup> Art. 1.712 do CC: "(...) poderá abranger valores mobiliários, cuja renda será aplicada na conservação do imóvel e no sustento da família".

<sup>17</sup> A lei 8.009/90 regulamentou a impenhorabilidade do único imóvel residencial, próprio do casal ou entidade familiar, que não mais depende de instituição voluntária, para ficar a salvo de qualquer penhora judicial em ação de execução salvo as exceções previstas no artigo primeiro, I a VIII – fiança em locação, pensão alimentícia, impostos e taxas que recaiam sobre o imóvel, despesas condominiais.

Tornando-se impossível a manutenção do bem de família nas condições em que foi instituído, ainda uma vez se autorizam aos interessados requerer em juízo sua extinção ou sub-rogação em outro que melhor atenda sua finalidade. Qualquer que seja a opção posta em juízo, manda a lei sejam ouvidos o instituidor e o órgão do Ministério Público.

Ocorrendo o falecimento de ambos os cônjuges, o instituto perdurará até que os filhos menores atinjam a maioridade. Nessa última hipótese, pelo parágrafo único do artigo 1.720<sup>18</sup> do novo Código Civil, a administração do bem de família passará ao filho mais velho, se for maior, e, do contrário, ao seu tutor. Portanto, existe a possibilidade de o instituidor, quando da instituição, determinar outra pessoa como a responsável pela administração do bem de família, na hipótese de falecimento dos cônjuges antes da maioridade de todos os filhos.

### 7. Valor do bem de família

O imóvel a ser constituído como bem de família pode ser de qualquer valor. O que não pode é ultrapassar a um terço do patrimônio líquido do instituidor,<sup>19</sup> assim como os valores dos bens mobiliários não podem ultrapassar o valor do bem imóvel, ambos no momento da instituição. Portanto, o somatório entre o valor do imóvel e dos bens mobiliários afetados como bem de família não pode superar a um terço do patrimônio líquido do instituidor, no momento da instituição. A comprovação desses limites deverá constar do título de constituição – escritura pública ou testamento.<sup>20</sup>

"A cláusula do bem de família pode ser eliminada por mandado do juiz e a requerimento do instituidor..."



### 8. Possibilidade de extinção do bem de família

A cláusula do bem de família pode ser eliminada por mandado do juiz e a requerimento do instituidor, ou nos casos de morte do instituidor e seu cônjuge, maioria dos filhos ou se o prédio deixar de ser domicílio da família, ou, ainda, por motivo relevante plenamente comprovado pelo Judiciário.

O juiz, sempre que possível, determinará que tal cláusula recaia em outro prédio – sub-rogação legal –, em que a família estabeleça novo domicílio. A dissolução da sociedade conjugal não extingue o bem de família.

Dissolvida, quer pela morte de um dos cônjuges, o sobrevivente poderá pedir a extinção do bem de família ao juiz competente.

O bem de família extingue-se, ainda, com a morte de ambos os cônjuges e a maioria dos filhos, desde que não sujeitos a curatela.

### 9. Roteiro no cartório de registros de imóveis

O roteiro prático para registro do bem de família, de acordo com artigos 260 e seguintes da Lei de Registro Público (Lei 6.015/73), será:

1. recebida a escritura, o oficial dará recibo ao apresentante protocolizando o título no livro número 1 (protocolo geral), conforme artigo 182 da Lei 6.015/73; a seguir, autuará o instrumento público e demais documentos apresentados, certificando no processo formalizado, em cartório, o recebimento da documentação, numerando-a;

<sup>18</sup> Art. 1720 novo CC: "Salvo disposição em contrário do ato de instituição, a administração do bem de família passará ao filho mais velho, se for maior, e do contrário, ao seu tutor".

<sup>19</sup> Art. 1.711 novo CC: "Podem os cônjuges, ou a entidade familiar, mediante escritura pública ou testamento, destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente no tempo da instituição, mantidas as regras sobre a impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial".

<sup>20</sup> Art. 1.713, §1º: "Deverão os valores mobiliários ser devidamente individualizados no instrumento de instituição do bem de família; § 2º. Se tratar de títulos nominativos a instituição do bem de família deverá constar dos respectivos livros de registro".

2. depois de protocolizado o título, o oficial terá 30 dias para exame formal do mesmo; se não estiver de acordo, apresentará, por escrito, os motivos formalizando as exigências necessárias para regularização do título;

3. se não se conformar ou não puder cumpri-las, o interessado poderá requerer ao oficial que suscite dúvida ao juízo competente; se não houver dúvidas ou se elas forem sanadas ou, ainda, na hipótese de julgadas improcedentes, o oficial, nos termos do artigo 262 e seguintes da lei 6.015/73, elaborará o edital a ser publicado que conterà os requisitos impostos pelo citado artigo 262: "resumo da escritura, nome, naturalidade e profissão do instituidor, data do instrumento e nome do tabelião que o fez, situação e características do prédio;

II- aviso de que se alguém se julgar prejudicado, deverá, dentro de 30 dias, contados da data da publicação, reclamar contra a instituição, por escrito perante o Oficial";

4. findo o prazo de 30 dias, não ocorrendo reclamação, o oficial levará a termo o registro da escritura, registrando-a integralmente no livro 3 de registro auxiliar e fará a inscrição no livro 2, na matrícula do imóvel objeto da instituição, com remissões recíprocas;

5. arquivará um exemplar do jornal em que a publicação houver sido feita, restituindo o instrumento ao apresentante com a nota de inscrição;

6. se for apresentada reclamação, dela fornecerá o oficial ao instituidor cópia autêntica e lhe restituirá a escritura com a declaração de haver sido suspenso o registro cancelando a prenotação;

7. o instituidor poderá requerer ao juiz que ordene o registro, independente da reclamação; e

8. se o juiz determinar o registro, ressaltará ao reclamante o direito de recorrer à ação competente para anular a instituição do bem de família ou fazer a execução sobre o prédio instituído, na hipótese de tratar-se de dívida anterior à instituição; a decisão do juiz que determina o registro da instituição é irrecorrível!

"Recebida a  
escritura, o oficial  
dará recibo ao  
apresentante  
protocolizando o  
título no livro  
número 1  
(protocolo geral)...."



## 10. Conclusão

Prevendo a hipótese de patrimônio vulgoso, o legislador teve a cautela de limitar a incidência do instituto aos bens que representem não mais que um terço do patrimônio líquido do instituidor, à data da instituição, visando resguardar o interesse de terceiros, eventuais credores. Não se confunde o bem de família legal com o bem de família voluntário. O legal independe de qualquer providência do chefe de família, eis que um único imóvel residencial estará isento de qualquer execução por dívidas.

Entretanto, na hipótese de o instituidor ser proprietário de mais de um imóvel residencial e querer instituir o de maior valor como bem de família poderá fazê-lo, desde que utilize a instituição voluntária do bem de família.

Desse modo, essa e outras modificações inseridas no instituto do bem de família, tais como quanto à pessoa dos instituidores, forma de instituição e, principalmente, possibilidade de inclusão de bens mobiliários com destinação específica para conservação do prédio e sustento da família vinculados ao imóvel, além de restituição na hipótese de falência da instituição administradora daqueles bens, certamente resultarão numa maior procura pelo instituto em razão da volatilidade e insegurança dos mercados causados pela globalização.

\* Ari Álvares Pires Neto é registrador de imóveis em Buritiz, MG, e diretor do Irib.

### Consulte

Bem de família no novo Código Civil e o registro de imóveis, de Ademar Fioranelli. In: *Boletim do Irib em revista* 319, nov.-dez./2004.

Bem de família: imóvel em que o executado não reside pessoalmente, de Rodrigo Toscano de Brito. In: *Boletim Eletrônico Irib* 1.672, 11/4/2005: <http://www.irib.org.br/biblio/boletim1672.asp>

# O direito de superfície na legislação brasileira

*Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho\**

1. Conflito aparente de normas. Diálogo das fontes
2. Compreensão do instituto
3. Definição do direito de superfície
4. Alcance prático do novo instituto
5. Objeto do direito superficiário
6. Direito de superfície de segundo grau e direito de elevação
7. A utilização do subsolo
8. Plantação no âmbito do Estatuto da Cidade
9. Direito de superfície e a propriedade horizontal - condomínio edilício
10. Aspecto temporal do instituto
11. Constituição, transmissão e extinção
12. O aspecto registral.



Ilustração: Jorge Zilber

## 1. Conflito aparente de normas. Diálogo das fontes

Circunstâncias históricas fizeram com que o direito de superfície fosse introduzido na legislação brasileira<sup>1</sup> em dois textos distintos e cronologicamente muito próximos – Estatuto da Cidade e novo Código Civil –, que apresentam unidade estrutural, mas com campos de incidência distintos, além de normas conflitantes, fato que gera alguma dificuldade na sua aplicação.

Necessário, pois, antes de analisar o instituto, solucionar uma questão prévia, consistente em saber se houve ou não revogação do Estatuto da Cidade pelo novo Código Civil no que toca o regime superficiário.

O problema é tormentoso, impondo-se criar uma solução conciliatória, calcada no bom senso e no pragmatismo.

Há quem sustente ter havido revogação do Estatuto da Cidade pelo Código Civil, uma vez que teria regulado a mesma matéria – direito de superfície –, na forma do parágrafo primeiro do artigo segundo da Lei de Introdução ao Código Civil.

Uma vez que o novo Código Civil entrou em vigor em 2004, ele teria revogado, nesse particular, o Estatuto da Cidade, que é de 2001.

Nesse sentido, veja-se o entendimento de Joel Dias Figueira Jr., na obra *O novo Código Civil comentado*, coordenada por Ricardo Fiúza (Saraiva, p.1.210).

Como variante dessa idéia, J. Miguel Lobato Gómez<sup>2</sup> argumenta que o Código Civil em vigor, além de ter incorporado os princípios da nova ordem constitucional, é uma lei geral posterior, revogando, assim, as anteriores, *naquilo em que houver incompatibilidade*.

“O novo Código Civil é posterior à Constituição e, praticamente, a todas as leis especiais vigentes, incluindo o Estatuto da Cidade. Além disso, não cabe dúvida que os princípios fundamentais que inspiram o novo Código em matéria patrimonial podem considerar-se formal e materialmente, conformes a atual Carta Magna do Brasil, especialmente em matéria de função social da propriedade e do contrato. Portanto, ninguém pode argumentar que o código civil vigente, por mais que seja o resultado de um processo iniciado nos anos setenta, por mais que assuma conceitos, regras e princípios de direito patrimonial já consagrados no vetusto texto de 1916, não teve em conta a Constituição e não respeitou seus princípios fundamentais. *Além disso, embora seja uma lei geral, é uma lei posterior que, se não derroga por completo nenhuma lei anterior, ao menos derroga tacitamente todos os preceitos das leis vigentes com antecedência, gerais e especiais, em tudo o que sejam claramente contrárias ou se oponham ao estabelecido nelas*”.

Por outro lado, há aqueles que sustentam que o critério<sup>3</sup> da especialidade deve impor-se, uma vez que o Estatuto da Cidade seria um microssistema, tal qual o Código de Defesa do Consumidor e a Lei de Locações – *lex specialis derogat generalis*.

Na verdade, a questão é complexa, inexistindo um critério definitivo, como observa Maria Helena Diniz.<sup>4</sup>

“Em caso de antinomia entre o critério de especialidade e o cronológico, valeria o metacritério *lex posterior generalis non derogat priori speciali*, segundo o qual a regra de especialidade prevaleceria sobre a cronológica. Esse metacritério é parcialmente inefetivo, por ser menos seguro do que o

1 O Código Civil de 1916 não albergou esse direito real. Todavia, no direito primitivo brasileiro, embora não houvesse regramento específico, houve aplicação do instituto. Nesse sentido, veja-se Frederico Henrique Viegas de Lima, em seu livro *Direito Imobiliário Registral na perspectiva civil-constitucional* (Sergio Antonio Fabris, p. 201), invocando textos de Teixeira de Freitas e Pontes de Miranda, que informam ter sido empregado o direito superficiário no século XIX nas plantações de coco, onde os coqueiros não pertenciam ao dono do solo.

2 J. Miguel Lobato Gómez. *A disciplina do direito superficiário no ordenamento jurídico brasileiro*. In: Revista de Direito Civil, número 20, out/dez 2004, Padma, p. 90.

3 Francisco Caramuru Afonso. *Estatuto da Cidade comentado*. Jurazet de Oliveira, p.176.

Também incidiria, para alguns autores, na espécie, o princípio *lex superior derogat inferiori*, na medida em que o EC foi editado para regulamentar os artigos 182 e 183 da CF/88, tendo natureza de lei complementar. Nesse particular, não concordo com a argumentação, uma vez que o EC não se enquadra na definição legal de lei complementar, cujo processo legislativo é mais restritivo. Todavia, há quem veja hierarquia no caso simplesmente porque a lei foi editada em obediência a um comando constitucional.

4 Maria Helena Diniz. *Lei de introdução ao Código Civil brasileiro interpretada*. 8.ed. Saraiva, p.78.

anterior, podendo gerar uma antinomia real. A meta-regra *lex posterior generalis non derogat priori speciali* não tem valor absoluto, dado que, às vezes, *lex posterior generalis derogat priori speciali*, tendo em vista certas circunstâncias presentes. A preferência entre um critério e outro não é evidente, pois se constata uma oscilação entre eles. Não há uma regra definida; conforme o caso, haverá supremacia ora de um, ora de outro critério.”

Considerando não ter havido revogação, mas coexistência de ambos os diplomas legais, cada qual com seu campo de incidência próprio, veja-se a seguinte conclusão, aprovada na I Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, realizada no período de 11 a 13 de setembro de 2002.

“Enunciado nº 93 – As normas previstas no Código Civil, regulando o direito de superfície, não revogam as normas relativas a direito de superfície constantes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), por ser instrumento de política urbana.”

Instaura-se, por seu turno, acirrada divergência entre aqueles que consideram haver convivência entre os dois diplomas legais, no que diz respeito a estabelecer qual o critério de determinação da especialidade.

A questão, portanto, está em saber qual o aspecto que irá determinar a aplicação de um ou de outro texto.

Em primeiro lugar, existem aqueles que elegem como objeto determinante da especialidade *o fator localização do imóvel* (a). Desse modo, quando o imóvel sobre o qual se institui a superfície se localizar em área urbana, aplica-se o Estatuto da Cidade, ao passo que o Código Civil estaria reservado aos imóveis rurais.

Outros, por sua vez, consideram que a especialidade do Estatuto da Cidade não seria no sentido de aplicá-lo sempre

que o solo fosse urbano, mas sim *quando o direito superficiário fosse utilizado como instrumento de política urbanística* (b).

Destarte, nos casos em que o direito de superfície não fosse utilizado como instrumento de política urbana, mas como simples aproveitamento econômico da propriedade<sup>5</sup> pelos particulares, incidiria o Código Civil, mesmo que o solo fosse situado no perímetro urbano.

Isto porque o Estatuto da Cidade, lei 10.257/01, foi editado para dar cumprimento ao artigo 182 da CF/88, que trata da política de desenvolvimento urbano.

Nesse sentido, veja-se Ricardo Pereira Lira,<sup>6</sup> uma das maiores autoridades nessa matéria.

“Não incide no caso a regra da Lei de Introdução segundo a qual a lei posterior, que regula inteiramente a matéria tratada na lei anterior, a revoga. Isso porque o direito de superfície contemplado no Estatuto da Cidade é um instituto de vocação diversa daquele previsto no novo Código Civil, voltado aquele para as necessidades do desenvolvimento urbano, editado como

categoria necessária à organização regular e equânime dos assentamentos urbanos, como fator de institucionalização eventual da função social da cidade. No novo Código Civil, o direito de superfície será um instrumento destinado a atender interesses e necessidades privados.”

Destarte, se o município, por exemplo, desafetar uma praça e instituir o direito de superfície para explorar como estacionamento, incidirá as regras do Estatuto da Cidade.

Se, todavia, é o particular que constrói uma piscina no terreno vizinho sob o regime superficiário, aplicar-se-ia o Código Civil.

Por fim, invoque-se o artigo 1.377 do Código Civil que estabelece o caráter generalista de suas disposições, prevalecendo disposições de lei especial na hipótese de instituição do direito de superfície pelo poder público.

Aqui, o critério da especialidade *é em razão da pessoa que*

"Somente o  
exame da hipótese  
concreta é que  
permitirá concluir  
a prevalência seja  
do Código Civil,  
seja do Estatuto  
da Cidade..."



<sup>5</sup> Poderá haver dificuldade de identificar, no caso concreto, qual o regramento a ser aplicado, uma vez que, por vezes, é difícil identificar um aproveitamento econômico sem qualquer relação com o direito urbanístico.

<sup>6</sup> Ricardo Pereira Lira. *O direito de superfície e o novo Código Civil*. In: Revista Forense 364/251.

*instituí<sup>7</sup> o direito de superfície (c) e não pelo objeto.*

Defendendo essa tese, invoque-se a lição de Francisco Eduardo Loureiro.<sup>8</sup>

“No caso, o CC – bem ou mal –, tratou do direito de superfície sobre bens particulares, de tal modo que não há diferenciação possível com os destinatários das regras do Estatuto da Cidade. Remanesceria os dispositivos do EC apenas disciplinando os casos de superfície constituído por pessoa jurídica de direito público interno, como, de resto, ressalva o artigo 1377 CC.”

De nossa parte, entretanto, concluímos que o direito positivo brasileiro, a exemplo do alienígena, não contém regras absolutas que resolvam o conflito intertemporal de normas, seja no sentido de acolher o critério da especialidade ou o cronológico.

O novo Código Civil, por sua vez, não revogou expressamente a lei especial anterior, limitando-se a revogar o antigo Código Civil e a primeira parte do Código Comercial, na forma do artigo 2.045.

Somente o exame da hipótese concreta é que permitirá concluir a prevalência ou não de uma ou outra regra, seja do Código Civil, seja do Estatuto da Cidade, ou se é o caso de integrar ambos os sistemas.

O aplicador do direito, no atual estágio histórico, deve procurar harmonizar as normas provenientes de múltiplas fontes.

Nesse sentido, veja-se a observação de Cláudia Lima Marques.<sup>9</sup>

“Seguirei aqui novamente a teoria de Erik Jayme, que propõe – em resumo – no lugar do conflito de leis, a visualização da possibilidade de coordenação sistemática destas fontes: o diálogo das fontes. Uma coordenação flexível e útil (*effet utile*) das normas em conflito no sistema, a fim de restabelecer a sua coerência. Muda-se, assim, o paradigma: da retirada simples (revogação) de uma das normas em conflito do sistema jurídico ou do ‘monólogo’ de uma só norma (a ‘comunicar’ a solução justa), à convivência destas normas, ao ‘diálogo’ das normas para alcançar a sua *ratio*, a finalidade

visada ou *narrada* em ambas. Este atual e necessário *diálogo das fontes* permite e leva à aplicação simultânea, coerente e coordenada das plúrimas fontes legislativas convergentes, com finalidades de proteção efetiva.”

Destarte, o correto é procurar integrar os dois textos que, na verdade, têm a mesma filosofia e estrutura, sendo possível superar supostas contradições.

É evidente que o legislador não quis revogar o Estatuto da Cidade, ocorrendo, involuntariamente, a edição de dupla legislação sobre o mesmo tema, como afirma J. Miguel Lobato Gómez.<sup>10</sup>

“Entretanto, o mais adequado é pensar que ambas as regulamentações se integram em um todo orgânico, o ordenamento jurídico brasileiro, e, em conseqüência, deve proceder-se a uma interpretação sistemática, única, conjunta e integrada, de todo o complexo normativo relativo ao tema.”

A idéia acima mencionada está incorporada a este trabalho, pois tratarei, de forma conjunta, ambos os diplomas legais, salientando as diferenças, quando necessário.

Um exame mais acurado revelará que, de fato, não há incompatibilidade insuperável entre os dois regramentos, mas antinomias aparentes, que são facilmente ultrapassadas pelo diálogo das fontes.

## 2. Compreensão do instituto

Tradicionalmente vigora o princípio *superficies solo cedit* que expressa o vínculo indissociável existente entre o solo e a superfície, de sorte que tudo aquilo que se planta ou se constrói pertence ao dono do solo.

Essa regra nada mais é do que a particularização do princípio genérico de que o acessório segue o principal – *accessorium sequitur principale*.

O artigo 1.299 estabelece que “a propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidades úteis ao seu exercício”.

Por sua vez, reza o artigo 1.255 do novo Código: “Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em

<sup>7</sup> Menezes Cordeiro. *Direitos Reais*. In: Lex, p.709, observa que, em Portugal, quando o direito de superfície é constituído por particulares, aplica-se o CC, ao passo que incide a legislação especial, quando é instituído pelo Estado – superfície administrativa em contraposição à superfície civil.

<sup>8</sup> Francisco Eduardo Loureiro. *Alguns aspectos sobre o novo Código Civil e o urbanismo*. In: Temas de Direito Urbanístico 4. Imprensa Oficial, p.177.

<sup>9</sup> Cláudia Lima Marques. *Superação das antinomias pelo diálogo das fontes*. In: Revista de Direito do Consumidor 51/34-67.

<sup>10</sup> J. Miguel Lobato Gómez. *Op. cit.*, p.93.

proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito de indenização”.

Observar que essa noção de principal e acessório tem sido abrandada e tornada relativa. Veja-se o disposto no parágrafo único do artigo 1.255, regra que não tinha similar no código de 1916.

“Se a construção ou a plantação exceder consideravelmente o valor do terreno, aquele que, de boa-fé, plantou ou edificou, adquirirá a propriedade do solo, mediante pagamento da indenização fixada judicialmente, se não houver acordo.”

De igual modo, o artigo 1.230 daquele diploma legal retira do proprietário do solo o domínio sobre jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia elétrica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos em lei especial, sendo certo que o parágrafo único assegura a exploração imediata do subsolo pelo proprietário.

Tal disposição está em consonância com a Constituição federal de 1988, especialmente os artigos 20, IX e X, 21, 176 e 178, dentre outros.

Pois bem, apesar de não ser uma regra absoluta como acima visto, o direito de superfície excepciona a regra do *superficie solo cedit*, uma vez que permite a separação entre o domínio daquilo que é construído ou plantado e a propriedade do solo que abriga a construção ou plantação.

Não se apresenta, nessa situação, a figura jurídica de co-propriedade, mas coexistência de dois direitos reais distintos.

Dessa maneira, o titular do solo poderá continuar a usar e dispor de sua propriedade, que é uma propriedade limitada pelo direito real de superfície, não podendo, entretanto, fazê-lo de forma a embarçar o uso pelo superficiário.

José Guilherme Braga Teixeira<sup>11</sup> afirma que o proprietário terá a fruição do solo e do próprio terreno enquanto não iniciada a obra ou a plantação, a exemplo do que dispõe o artigo 1.532 do Código Civil português.

Outros, entretanto, consideram que o proprietário continuará a usar e dispor do solo naquilo que não é ocupado pela construção, não podendo, obviamente, atrapalhar o uso do superficiário.

A solução do problema deverá ser oferecida pelo contrato celebrado entre o fundeiro e o superficiário, como de resto acontecerá com a maioria das questões decorrentes da relação, diante da parcimoniosa regulamentação legal.

É certo que também poderá o fundeiro usar o subsolo, mesmo após a construção ou plantação, desde que não embarce o direito do superficiário. De igual modo, também poderá o fundeiro usar o solo, caso o direito de superfície incida sobre o subsolo.

Por fim, há consenso de que é possível instituir hipoteca ou alienação fiduciária sobre a propriedade do fundeiro, independentemente da propriedade superficiária, assim como se admite a oneração da propriedade superficiária sem atingir a propriedade do fundeiro.

Isso é também um fator indispensável para que o instituto venha a ter emprego prático como instrumento de política habitacional.

A constituição da hipoteca sobre a propriedade do fundeiro não alcançará a construção ou plantação objeto da superfície anteriormente constituída, derogando, assim, o artigo 1.474 do CC.

Logo, a hipoteca não abrangerá todas as acessões e melhoramentos do imóvel, como indica a primeira parte do dispositivo mencionado, incidindo a parte final dessa norma, no sentido de que subsistem os ônus reais registrados anteriormente à hipoteca.

### 3. Definição do direito de superfície

Constitui-se a superfície um direito real autônomo. Embora não esteja inscrito no rol dos direitos reais em coisa alheia, esse é o entendimento majoritário da doutrina, como ensina J. Miguel Lobato Gomes.<sup>12</sup>

Nelson Rosenthal,<sup>13</sup> entretanto, observa, com lucidez, o seguinte.

“Em virtude da omissão do Estatuto da Cidade e do Código Civil quanto à natureza jurídica do modelo, repercute-se na doutrina uma polêmica. Seria o direito real de superfície uma verdadeira propriedade ou um direito real em coisa alheia? A

<sup>11</sup> José Guilherme Braga Teixeira. Direito real de superfície. Saraiva, 1993, p.118.

<sup>12</sup> J. Miguel Lobato Gómez. Op. cit., p.70.

<sup>13</sup> Nelson Rosenthal. Direitos Reais. Lúmen Júris, p.403.

resposta é: ambos. O direito de superfície é um direito real sobre coisa alheia (lote ou gleba), pois sua formação resulta de uma concessão do titular da propriedade para fins de futura edificação (sobre ou sob o solo) ou plantação, que, quando concretizada pelo superficiário (concessionário), converterá o direito inicialmente incorpóreo em um bem materialmente autônomo à propriedade do solo do concedente."

Quanto ao seu conteúdo, invoque-se Luiz Guilherme Loureiro,<sup>14</sup> que assim define o instituto.

"A superfície é um direito real, fixado por tempo determinado ou indeterminado, que confere ao superficiário a propriedade da construção ou plantação, ainda que em caráter resolúvel, gratuito ou mediante o pagamento de um pensão periódica e que pode ser transmitido por ato entre vivos ou *causa mortis*."

José Oliveira Ascensão,<sup>15</sup> por sua vez, assevera o seguinte.

"A superfície pode ser simplesmente definida como o direito real de ter a coisa própria incorporada em terreno alheio. *Isto basta para distinguir a superfície de qualquer outro direito real e para englobar todas as modalidades previstas*" (grifos nossos).

Esta observação é de extrema importância prática, sendo suficiente para tornar dispensável criar um longo e desnecessário capítulo buscando diferenciar o direito de superfície de institutos com alguma proximidade conceitual, como, por exemplo, a enfiteuse e o direito real de uso.

#### 4. Alcance prático do novo instituto

Maurício Mota<sup>16</sup> tece as seguintes considerações históricas quanto à utilização do direito de superfície.

"Embora tenha uma rica história de construção e elaboração jurídica, o direito de superfície parece ter tido uma escassa utilidade para o desenvolvimento das instituições romanas. As

fontes o contemplam de maneira fragmentária e episódica.(...) Com o direito de superfície não é diferente, e, se *ele não teve em Roma a aplicação efetiva de todas as suas potencialidades,*

*não quer dizer, de maneira alguma, que não possa vir a ser um instrumento jurídico bastante útil e necessário em outros ordenamentos.*"

Mesmo modernamente, o direito superficiário não tem tido a utilização desejável. Na França, por exemplo, Gabriel Marty<sup>17</sup> justifica a pouca utilização do instituto pelo aspecto sociológico, esclarecendo que a mentalidade latina não se adapta à idéia de que a propriedade não seja um direito perpétuo, transmissível aos filhos e netos.

As possibilidades de aplicação da superfície são, todavia, ilimitadas.

Imagine-se o seguinte exemplo prático de aplicação, embora não tenha sido essa a opção governamental adotada: em solo alheio, a prefeitura do Rio de Janeiro construiria apartamentos para alojar os atletas dos Jogos Pan-americanos, ficando os imóveis construídos para o proprietário do solo ao fim de 20 anos, por exemplo.

Não haveria custos com desapropriações ou compra dos terrenos, o que facilitaria a concretização do projeto. Por outro lado, o proprietário e seus herdeiros teriam, ao término do prazo estipulado, a propriedade do imóvel com suas acessões e melhoramentos.

Não seria, pois, inteiramente contrária à mentalidade latina a aplicação do instituto, como antes afirmado, uma vez que no direito brasileiro, como se verá adiante, não é possível haver direito de superfície perpétuo.

Uma outra utilização do instituto se dará em programas de habitação destinados à população de baixa renda.

A construção de casas pelo poder público, em terrenos de sua propriedade, ficando o início do pagamento da renda superficiária para o momento posterior ao término da

"Uma outra utilização do instituto se dará em programas de habitação destinados à população de baixa renda."



<sup>14</sup> Luiz Guilherme Loureiro. *Op. cit.*, p.273.

<sup>15</sup> José Oliveira Ascensão. *Direitos Reais*. 5.ed. Coimbra, p.525.

<sup>16</sup> Maurício Mota. [http://www.uerj.br/direito/publicacoes/marucio-mota/mm\\_2html](http://www.uerj.br/direito/publicacoes/marucio-mota/mm_2html).

<sup>17</sup> *Invocado por Frederico Henrique Viegas de Lima*. *Direito imobiliário registral na perspectiva civil-constitucional*. Sergio Antonio Fabris, p.203.

construção. Para a garantia do cumprimento das obrigações, pactuar-se-iam hipotecas sobre a propriedade superficiária.

Finalmente, poderia ser estipulado que o pagamento do *solarium* dar-se-ia por um determinado número de anos, sendo que ao término do prazo a propriedade do solo se transferiria para o superficiário,<sup>18</sup> em cujas mãos se consolidaria, assim, o domínio pleno.

Entre particulares, tem-se notícia do emprego do instituto até mesmo por pequenos proprietários que instituem o direito de superfície para que seja construído, por exemplo, um restaurante no seu terreno, voltando o imóvel para a propriedade familiar depois de 20 ou 30 anos, pagando-se o *solarium* no curso do contrato.

A vantagem é que o superficiário poderá, por exemplo, obter crédito com a hipoteca da sua propriedade superficiária e o dono do terreno ainda terá a vantagem de não estar atado às rígidas e, por vezes, exageradamente protecionistas normas da Lei de Locações.

### 5. Objeto do direito superficiário

A doutrina majoritária<sup>19</sup> posiciona-se no sentido de que o direito de superfície somente pode ser constituído tendo como objeto um terreno, pois esse termo é expressamente explicitado pelo legislador.

Há, todavia, opiniões<sup>20</sup> no sentido de que é possível existir essa figura jurídica em terreno já construído, como no direito alemão, suíço e português, especialmente em face da redação do artigo 21, parágrafo primeiro do Estatuto da Cidade.

É o que se chama de direito de superfície por cisão, ou seja, caso em que já há construção erguida no terreno. Apesar de inexistir previsão no direito pátrio, não vejo razão para não se admitir tal possibilidade, pois não contraria a essência

do instituto, seja do ponto de vista jurídico, seja do ponto de vista econômico.

"A vantagem é que o superficiário poderá, por exemplo, obter crédito com a hipoteca da sua propriedade superficiária..."

### 6. Direito de superfície de segundo grau e direito de elevação

Alguns ordenamentos, como, por exemplo, o suíço, admite aquilo que se denomina direito de superfície de segundo grau, hipótese em que o dono da propriedade superficiária concede a um terceiro a possibilidade de construir sobre sua propriedade, criando novo regime superficiário.

O direito brasileiro não acolheu tal forma de aproveitamento do direito de superfície.

Figura jurídica distinta e igualmente não regulada no Direito brasileiro é o que se chama de direito de elevação ou sobreelevação.

Nessa hipótese, alguém constrói um novo andar sobre uma construção já erguida, passando, ao término da empreitada, a existir um condomínio edilício – propriedade horizontal –, o que não se confunde com direito de superfície.

### 7. A utilização do subsolo

O Código Civil não permite obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão (parágrafo único do artigo 1.369 do CC).

Assim, não seria viável um direito de superfície para a construção de uma garagem em terreno alheio, mas seria possível a construção de tal garagem, desde que sobre ela fossem edificados diversos andares, como, por exemplo, uma superfície com o objetivo de se construir um centro comercial.

Note-se que no âmbito do Estatuto da Cidade a limitação não incide, pois expressamente se refere à utilização do subsolo, da superfície e do espaço aéreo (parágrafo primeiro do artigo 21 do EC).

<sup>18</sup> *Adiante se examinará a possibilidade de a propriedade se consolidar na figura do superficiário e não nas mãos do fundeiro, como, normalmente, acontece no direito superficiário.*

<sup>19</sup> *Nesse sentido, veja-se Frederico Henrique Viegas Lima. O direito de superfície como instrumento de planificação urbana. Renovar, p.379.*

<sup>20</sup> *Ricardo Pereira Lira. Op. cit. Em igual sentido, veja-se também Fernando Dias Menezes de Almeida. Estatuto da Cidade. Comentários. 2002, p.117–8.*

## 8. Plantação no âmbito do Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade, diferentemente do Código Civil, não menciona a possibilidade de o implante constituir-se de uma plantação.

Seria possível, em tese, instituir um direito de superfície tendo como objeto uma plantação, no campo do Estatuto da Cidade.

Nesse sentido, veja-se a lição de Maria Sylvia Di Pietro Zanelo.<sup>21</sup>

“Porém, como instituto, nessa lei, é previsto apenas como instrumento de política urbana, fica evidente que sua utilização se dará mais especificamente para a construção. Nada veda, no entanto, o uso para plantações, ainda que estas não sejam muito usuais na área urbana.”

Henrique Viegas,<sup>22</sup> com acerto, critica a posição acima defendida, sustentando que o Estatuto da Cidade tem por objeto o solo urbano planejado, o que impediria que seu objeto pudesse ser plantações.

## 9. Direito de superfície e a propriedade horizontal – condomínio edilício

É complexa a questão que se põe no sentido de ser ou não permitida a instituição de um condomínio edilício em terreno alheio, aplicando-se o regime superficiário.

Parece, em princípio, estranha tal situação. É que o proprietário da unidade autônoma é titular também de uma fração ideal do solo. Como poderia, pois, compatibilizar essa propriedade da fração ideal do solo com a propriedade do solo já titularizada pelo fundeiro?

Apesar de reconhecer a controvérsia existente em relação ao tema, Luis A. de Carvalho Fernandes<sup>23</sup> responde afirmativamente à pergunta formulada, utilizando os seguintes argumentos.

“A primeira dificuldade que se poderia opor a este entendimento resultaria do facto de o direito de propriedade sobre o solo onde existe o edifício pertencer ao fundeiro, não podendo, como tal, ele ser coisa necessariamente comum, contra a esta-

tuição do artigo 1.241, n. 1, al. A). É esta uma questão formal. O superficiário tem direito de manter no solo o edifício, com os poderes correspondentes à sua situação de superficiário. Posto isto, constituída a propriedade horizontal, aos superficiários-condôminos ficam a pertencer, em comum, esses mesmos poderes e tanto basta para satisfazer a exigência do 1.421. Não se vê razão para, na propriedade horizontal, o solo ter de pertencer aos condôminos em compropriedade, com exclusão de qualquer outra situação de contitularidade. O que o solo não pode ser é objecto do direito singular de qualquer condômino. Também a situação do fundeiro não é afectada, pois não há alteração dos poderes incidentes sobre o solo, mas somente uma diferente titularidade dos mesmos. Mais significativa se diria, até, à primeira vista, uma outra objecção, fundada agora na circunstancia de o direito de superfície poder ser temporário, enquanto o direito de propriedade horizontal se configura, na lei, como perpétuo. Ao qualificarmos este último como um tipo autônomo de direito real de gozo, demarcando-o da propriedade, afasta-se o aparente rigor do argumento. De qualquer modo, não se pode esquecer que, na situação em análise, o titular do direito à fracção é primordialmente superficiário e só depois condomínio.

Cumprido, finalmente, salientar, sem pretender dar ao argumento valor decisivo, a circunstancia de ser prática social e jurídica corrente a existência de edifícios sobre que incide um direito de superfície constituído em propriedade horizontal, sem que se tenham verificado, a este respeito, dúvidas, tanto na titulação notarial, como na inscrição registral do correspondente negócio.”

Henrique Viegas<sup>24</sup>, por sua vez, considera incabível a constituição de uma propriedade horizontal sobre um imóvel concedido em superfície, em razão da dificuldade já apontada. Todavia, vislumbra a seguinte possibilidade.

“Nada impede que as partes, dentro da faculdade que possuem de pactuar, estabeleçam uma figura semelhante à da propriedade horizontal. Basta que o acordo mencione, especificamente, que o objeto do direito de superfície é a construção de uma edificação a ser dividida em unidades,

<sup>21</sup> Maria Sylvia Zanella di Pietro. Direito de superfície, *Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257/2001)*. Adilson Abreu Dallari e Sérgio Ferraz (Org.). Malheiros, p.181.

<sup>22</sup> Frederico Henrique Viegas Lima. *Op.cit.*, p.300.

<sup>23</sup> Luis A. Carvalho Fernandes. Lições de direitos reais. Lisboa: *Quid Júris*, p.403–4.

<sup>24</sup> Frederico Henrique Viegas Lima. *Op.cit.*, p.383–4.

facultada a sua cessão pelo superficiário a terceiros, pelo tempo que durar a concessão da superfície. Para caracterizar esta forma de propriedade, as partes poderão utilizar-se de algumas normas relativas aos condomínios em edifícios contidas no Código Civil de 2002, desde que não contrariem a natureza jurídica do direito de superfície.”

## 10. Aspecto temporal do instituto

O nosso Código Civil, de forma clara, não admite a superfície perpétua.

Igualmente, o Estatuto da Cidade, pois prazo indeterminado a que se refere a lei especial não se coaduna com a noção de perpetuidade.

Como não estabeleceu prazo máximo, é fácil burlar a proibição quanto à perpetuidade, bastando, por exemplo, que as partes estabeleçam um direito de superfície de 1.000 anos.

Por isso, melhor a legislação que estabelece o tempo máximo de duração: 99 anos, no direito inglês; na Bélgica, 50 anos; na Áustria, mínimo 38 e máximo 80 anos; na Espanha, 75 anos, quando instituído por pessoa de direito público, e 99 anos entre particulares.

## 11. Constituição, transmissão e extinção

### 11.1 Constituição do direito de superfície

Tanto na disciplina do CC quanto do EC, o direito de superfície somente se constitui por escritura pública registrada no cartório do registro de imóveis.

Destarte, ainda que o valor do direito de superfície seja inferior ao limite de 30 salários mínimos estabelecidos no artigo 108 do CC, impõe-se a forma pública, o que não deixa de ser uma contradição.

Se, para transmitir o direito real mais abrangente – direito de propriedade –, se dispensa a escritura pública na hipótese de imóvel com valor inferior a 30 salários mínimos, não haveria razão para tratamento diferenciado quanto ao direito de superfície.

De qualquer sorte, é salutar a exigência, uma vez que a complexidade do instituto exige a intervenção de um profissional do Direito familiarizado com a matéria e imparcial, que

poderá evitar problemas no momento da inscrição do título no registro imobiliário.

Questão que causa certa polêmica é a de saber se é ou não possível surgir o direito de superfície pela usucapião.

Legislações alienígenas, como a de Macau e da Alemanha, admitem expressamente a usucapião sobre a propriedade superficiária.

Os legisladores de ambos os diplomas que tratam do tema não previram, expressamente, tal hipótese, possivelmente em razão de ser difícil identificar se o possuidor age como dono em relação ao solo ou só em relação à superfície.

A omissão, assim, parece ter sido proposital.

José Guilherme Loureiro,<sup>25</sup> entretanto, sustenta o cabimento do usucapião, afirmando o seguinte.

“Cumprе ressaltar, ainda, que alguém seja possuidor de boa-fé e justo título embora tenha adotado as cautelas legais para a aquisição do direito de superfície (vg., mediante contrato por instrumento público), pode ocorrer que o título fosse eivado de nulidade, desconhecida do adquirente(v.g., aquisição a *non domino*). Nada impede que o possuidor de boa-fé venha, verificada a prescrição aquisitiva, a usucapir a superfície.”

Essa matéria, como muitas outras, será resolvida pela doutrina e pelo trabalho jurisprudencial, como adverte Ricardo Lira.

“Entendemos que o direito de superfície, como está previsto nos dois diplomas legais, no novo Código Civil e no Estatuto da Cidade, deve sofrer o *impacto da experiência vivida, deve receber as achegas do direito aplicado, mas, no entanto, não excluimos a possibilidade de que, dentro de algum tempo, nova formulação seja adotada...*”.

### 11.2 Transmissão do direito de superfície

O direito de superfície pode ser transmitido por ato *inter vivos* ou *mortis causa*.

Ao contrário do que ocorre com a enfiteuse, em que é devido o laudêmio, não pode haver pagamento de importância pela transmissão, na forma do parágrafo único do artigo 1.372 do CC.

Tal regra, embora não prevista expressamente, deve ser aplicada também aos casos submetidos ao Estatuto da Cidade.

Nesse sentido, veja-se Silvio Sálvio Venosa.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Luis Guilherme Loureiro. *Op. cit.*, p.267.

<sup>26</sup> Silvio Sálvio Venosa. *Direito Civil. Direitos Reais. 3.ed. Atlas, v.IV. p.473.*

“Essa proibição não é mencionada no Estatuto da Cidade e pode dar margem à interpretação que não se aplica às concessões de superfície urbana. A nosso ver, essa restrição deve permanecer em qualquer caso, pois o Código Civil deve ser empregado supletivamente no que for omissa a lei especial.”

De qualquer modo, deve ser observado o direito de preferência recíproco entre fundeiro e superficiário, pois o objetivo é consolidar numa única pessoa a propriedade (art. 22, EC, e 1.373, CC).

O descumprimento do direito de preferência não gera a nulidade do ato. Logo, vedado ao oficial registrador ou ao tabelião exigir prova do alienante no sentido de que notificou os interessados.

Há quem sustente que o descumprimento da norma implicaria dever de indenizar. A maioria, com razão, entretanto, considera aplicável, por analogia, a norma do artigo 513 do Código Civil, cabendo ao prejudicado realizar, no prazo de seis meses, o depósito do preço, adjudicando a propriedade.

Sobre essa questão, veja-se J. Miguel Lobato Gómez.<sup>27</sup>

“Tampouco será muito fácil dar solução satisfatória a estes problemas acudindo, como propõe Venosa, ao regime geral da preempção ou preferência estabelecido, em sede de contrato de compra e venda, pelos artigos 513 do próprio código. Porém, é a única possibilidade lógica de preencher o vazio deixado pelo legislador” (RTDC, p.89).

Marco Aurélio Bezerra de Melo,<sup>28</sup> por sua vez, invoca os artigos 28 e 29 da lei 8.245/91.

Também se transmite o direito aos herdeiros por morte do superficiário, na forma do artigo 1.372 do CC.

### 11.3 Extinção da superfície

O direito de superfície se extingue nas seguintes hipóteses: a) término do prazo; b) perecimento do solo; c) destinação diversa da contratada; d) desapropriação; e) distrato; f) renúncia; e g) reunião na mesma pessoa da qualidade de fundiário e de superficiário.

A extinção não gera direito de indenização para o superficiário para cobrir os gastos tidos com a construção ou plantação, salvo

estipulação em contrário, na forma do artigo 1.375 do NCC.

J. Miguel Lobato Gómez<sup>29</sup> considera não ser possível o pacto que atribua a construção ao superficiário, findo o prazo de vigência do contrato.

“Apesar de todas estas razoáveis considerações, parece mais ajustado ao direito pensar, como faz intuitivamente a maioria dos autores que se ocupam do tema, que o pacto em contrário a que aludem estas normas se refere à indenização em favor do superficiário e não à reversão do edificado” – posição do legislador espanhol no artigo 289, 3 do Tr. de 1992.

Não vejo, todavia, nenhum inconveniente, seja de ordem econômica, seja de natureza técnica, para que isso não possa ser contratado, sendo, por vezes, necessário para a consecução de resultados sociais a que se presta a utilização do direito superficiário, como no exemplo citado no capítulo referente ao alcance prático do instituto.

## 12. O aspecto registral

Há sistemas registrais, como o alemão e o suíço, que adotam a solução de considerar o direito de superfície quase um imóvel distinto, abrindo-se matrícula para essa nova forma de propriedade.

Ao término do contrato, essa matrícula autônoma seria encerrada, e aquela originalmente aberta voltaria a ser utilizada.

Apesar de advogar essa idéia, Frederico Viegas<sup>30</sup> reconhece que, em face da legislação em vigor, não se pode imaginar um fôlio registral autônomo para o direito de superfície.

Como direito real que é, a superfície será constituída pelo registro na matrícula do imóvel que irá abrigar esse novo direito.

Por outro lado, no momento da extinção do direito, bastará fazer uma averbação que dê conta desse fato, como se verifica da simples leitura dos artigos 1.369 do Código Civil; artigo 24, 2º, do Estatuto da Cidade; 167, I, 39 e 167, II, 20, da Lei de Registros Públicos.

---

\* Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho é registrador e ex-juiz de Direito do estado do Rio de Janeiro.

27 J. Miguel Lobato Gomes. *Op. cit.*, p.89.

28 Marco Aurélio Bezerra de Melo. *Código Civil comentado. Lúmen Juris.*

29 J. Miguel Lobato Gómez. *Op. cit.*, p.106–7.

30 Frederico Henrique Viegas Lima. *Op. cit.*, p.337.

## Tributação do lucro imobiliário na alienação de imóvel residencial: a “MP do bem”

*Mauro Antônio Rocha\**

A isenção do imposto na venda e posterior aquisição de imóvel residencial, aliada à manutenção da isenção sobre o lucro imobiliário auferido na venda do único imóvel residencial, parece capaz de provocar o reaquecimento do mercado ordinário de imóveis, com saudável repercussão no mercado de imóveis novos.



## MP do bem atua em pontos sensíveis do mercado imobiliário

1. Os imóveis de propriedade das pessoas físicas são registrados e mantidos na declaração de bens que integra a declaração de ajuste anual do imposto de renda<sup>1</sup> por seus valores de aquisição em reais atualizados até 1º de janeiro de 1996 e, para os imóveis comprados após essa data, pelo valor histórico de aquisição.

O congelamento por quase dez anos do custo expresso em reais gerou uma grave distorção entre o valor patrimonial declarado e o valor real de mercado, com a consequência de justificar a apuração de ganho de capital fictício, uma vez dissociado de efetiva valorização desses bens.

Esse ganho de capital fica então sujeito à tributação e ao pagamento de imposto de renda quando da alienação do imóvel, sob a rubrica de lucro imobiliário.<sup>2</sup>

Evidentemente, a expectativa de tributação desses ganhos inapropriáveis pelo contribuinte é um dos motivos de retração do mercado imobiliário em geral, fator de desestímulo à venda de imóveis usados e dificultador da melhoria do padrão de moradia e de ascensão ao mercado de imóveis novos.

Isso influi direta e negativamente no crescimento da indústria da construção civil inibindo o enfrentamento do enorme déficit habitacional brasileiro, a criação de novos empregos e o aquecimento de setores correlatos da economia, com efeitos prejudiciais para o desenvolvimento econômico e social do país.

Com a edição da denominada “MP do bem”,<sup>3\*\*</sup> o governo federal corrigiu parcialmente essa distorção, adotando as seguintes medidas:

- isenção para o ganho de capital auferido na alienação de imóveis de pequeno valor, assim considerados aqueles com preço de até R\$ 35.000,00;
- redução do ganho de capital apurado, base de cálculo do imposto em 0,35% para cada mês de manutenção da propriedade pelo contribuinte; e
- isenção para o ganho de capital auferido na venda de

imóvel residencial, quando o produto dessa venda destinar-se à aquisição, em 180 dias, de outro imóvel residencial.

Essas alterações atingiram os pontos mais sensíveis do mercado imobiliário.

De um lado, proporcionará a realização de negócios com imóveis destinados a famílias de renda inferior a cinco salários mínimos, faixa que concentra dramático déficit de unidades. De outro, a redução do ganho de capital tributável relativa ao tempo decorrido; embora não tenha recuperado integralmente a inflação do período, poderá mostrar-se suficiente para estimular a volta do investidor ao mercado.

Acresce a isso tudo que a isenção do imposto na venda e posterior aquisição de imóvel residencial, aliada à manutenção da isenção sobre o lucro imobiliário auferido na venda do único imóvel residencial, parece capaz de provocar o reaquecimento do mercado ordinário de imóveis, com saudável repercussão no mercado de imóveis novos.

## Características da tributação do lucro imobiliário

2. Após a medida provisória 252, de 15 de junho de 2005, a tributação do lucro imobiliário, regulamentada pelos artigos 117 a 142 do decreto 3.000\*\*, de 26 de março de 1999, passou a vigor com as seguintes características básicas:

O lucro imobiliário é o total da *diferença positiva* entre o *valor de alienação* e o *custo de aquisição* do bem imóvel.

Essa diferença positiva é considerada *ganho de capital*, tributável pelo imposto de renda no próprio mês em que foi auferida, à alíquota de 15%, de forma definitiva, ou seja, não integra a base de cálculo do imposto na declaração de rendimentos nem pode ser deduzido do devido na declaração.

*Valor de alienação* é o preço contratado na venda ou na cessão de direitos, no caso de permuta, o valor da torna, se houver. Nas operações não expressas em dinheiro, é o valor de mercado do bem. Na alienação com transferência de saldo devedor de

<sup>1</sup> Como parte integrante da declaração de rendimentos, a pessoa física apresentará relação pormenorizada dos bens imóveis e móveis e direitos que, no país ou no exterior, constituam o seu patrimônio e o de seus dependentes, em 31 de dezembro do ano-calendário, bem como os bens e direitos adquiridos e alienados no mesmo ano (decreto 3.000, de 26 de março de 1999, art. 798, e lei 9.250, de 1995, art. 25).

<sup>2</sup> Está sujeita ao pagamento do imposto de que trata este título a pessoa física que auferir ganhos de capital na alienação de bens ou direitos de qualquer natureza (decreto 3.000/99, art.117; lei 7.713, de 1988, art. 2º e 3º, §2º; e lei 8.981, de 1995, art.21).

<sup>3</sup> Medida provisória 252, de 15 de junho 2005.

financiamento ou consórcio, é o valor efetivamente recebido.

Para os efeitos legais, considera-se alienação a compra e venda, permuta, desapropriação, dação em pagamento, outorga de procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos, adjudicação, transmissão *causa mortis*, doação, adiantamento de legítima, atribuição decorrente da dissolução conjugal ou de união estável, etc.

*Custo de aquisição* é o valor de compra expresso em reais na declaração de ajuste anual. Na ausência de pagamento, será considerado o valor de transmissão utilizado para cálculo do ganho de capital pelo alienante anterior ou, ainda, o valor de mercado corrente na data da aquisição.

Para os imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1991, o custo de aquisição é o valor de mercado avaliado e informado na declaração de ajuste anual do exercício 1992, ano calendário 1991, atualizado até 1º de janeiro de 1996.

Para os imóveis adquiridos entre 1º de janeiro de 1992 e 31 de dezembro de 1995, o custo de aquisição corresponde ao valor da aquisição atualizado de acordo com a "tabela de atualização do custo de bens e direitos" anexa à IN SRF 84/2001\*\* e para os adquiridos a partir de 1º de janeiro de 1996 é o valor da aquisição sem qualquer atualização monetária.

Ao custo de aquisição poderão ser acrescidos os dispêndios com a construção, ampliação, reforma e outras pequenas obras, como pinturas, pisos, encanamentos, etc.; os gastos com a demolição de prédio, como condição para a alienação do imóvel; as despesas de corretagem suportadas para a aquisição; o valor da contribuição de melhoria; o laudêmio pago; os juros e acréscimos legais pagos para a aquisição, etc., quando comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na declaração de ajuste anual.

O *ganho de capital* constitui a base de cálculo para a tributação do imposto de renda, podendo ser ajustado pelas seguintes *reduções* admitidas pela legislação vigente:

- na alienação de imóvel realizada por *pessoa física residente no país* aplicar-se-á *fator de redução do ganho de capital apurado de 0,35%* para cada mês decorrido entre a data da aquisição e a da alienação, desde 1º de janeiro de 1996, mesmo para os imóveis adquiridos antes de 31 de dezembro de 1995, sem prejuízo do aproveitamento da redução seguinte; e
- na alienação de imóvel adquirido até 31 de dezembro de 1988 será aplicado *percentual redutor fixo de 5% ao ano*, determinado em função do ano de aquisição, conforme tabela.

### Percentual redutor fixo de 5% ao ano

Ano de aquisição	Redução %	Ano de aquisição	Redução %
Até 1969	100	1979	50
1970	95	1980	45
1971	90	1981	40
1972	85	1982	35
1973	80	1983	30
1974	75	1984	25
1975	70	1985	20
1976	65	1986	15
1977	60	1987	10
1978	55	1988	5

Finalmente, estará isento de tributação pelo imposto de renda o *ganho de capital* apurado na alienação de:

- qualquer imóvel adquirido até 1969;
- qualquer imóvel com preço de venda até R\$ 35 mil;
- único imóvel que o titular possua, individualmente, em condomínio ou comunhão, alienado por valor igual ou inferior a R\$ 440 mil; e
- imóvel residencial, por pessoa física residente no país, desde que o beneficiário adquira com o produto da venda outro imóvel residencial no prazo de 180 dias contados da celebração do contrato. A inobservância dessa condição importará no pagamento do imposto devido acrescido de juros de mora, calculados a partir do segundo mês seguinte ao do recebimento do valor ou de parcela do valor do imóvel vendido até 30 dias após a expiração do prazo e multa, de mora ou de ofício, se o imposto não for pago.

O contribuinte somente poderá usufruir as duas últimas isenções uma vez a cada cinco anos.

\* *Mauro Antônio Rocha* é advogado e coordenador jurídico de contratos habitacionais da Caixa Econômica Federal.

### \*\*Referências

"MP do bem": medida provisória 252, de 15 de junho 2005  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2005/Mpv/252.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Mpv/252.htm)  
 Decreto 3.000, de 26 de março de 1999  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/D3000.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D3000.htm)  
 IN SRF 84/2001  
<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/2001/in0842001.htm>

# O futuro do financiamento imobiliário no Brasil

Alexandre Assolini Mota\*

A criação de alternativas de investimento de longo prazo no Brasil, por intermédio do mercado de capitais, passa certamente pelo aperfeiçoamento e consolidação dos instrumentos de financiamento para o mercado imobiliário.

Ao longo dos últimos anos, com a criação do sistema de financiamento imobiliário, SFI, ferramentas como a securitização de créditos imobiliários passaram a ser mais utilizadas como alternativas de captação de recursos.

A securitização imobiliária é o processo pelo qual recebíveis são vinculados a títulos negociados em ambientes administrados por bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado.

A emissão desses títulos, os certificados de recebíveis imobiliários, CRIs, é realizada por companhia securitizadora, sociedade não-financeira, que possui registro de companhia aberta junto à CVM.

Nas operações de securitização, os empreendedores transferem seus recebíveis para as securitizadoras, as quais, mediante colocação dos CRIs no mercado, viabilizam o ingresso de novos recursos no setor imobiliário.

Juntamente com o marco legal do SFI, também se criou o regime fiduciário, modalidade de garantia que busca preservar os interesses dos investidores dos CRIs pela segregação dos respectivos recebíveis do patrimônio da securitizadora.

Nos últimos anos, as operações de securitização vêm crescendo consistentemente, assim como os pedidos de registro de novas securitizadoras.

Colabora com essa tendência de crescimento, a desoneração fiscal implementada pelo governo para o setor, destacando-se a recente isenção de imposto de renda para as pessoas físicas que venham a investir em CRIs.

São indiscutíveis os benefícios que essas operações trazem para o mercado imobiliário, pois nitidamente democratizam o acesso ao mercado de capitais, especialmente para aquele empreendedor imobiliário que, pelos projetos em andamento e pelo volume de seus negócios, não possuiria escala suficiente para realizar uma emissão direta no mercado de capitais.

Se, por um lado, o incremento dos negócios e das companhias securitizadoras sinaliza excelentes perspectivas para o mercado, por outro, é extremamente importante que a regulação e a auto-regulação exerçam seu papel como delimitadoras das melhores práticas nos negócios.

Cativar o público investidor é tarefa de longo prazo, que demanda sérias demonstrações de segurança, transparência e consistência na estruturação das operações, bem como depende de demonstrações inequívocas do poder público de estabilidade nas regras.

É por essa razão que se torna imperativo que a interpretação do artigo 76 da medida provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001, seja realizada dentro dos limites de sua legalidade, de forma a não se criar uma pseudo-insegurança jurídica.

O citado dispositivo estabelece que os débitos de natureza trabalhista, fiscal e previdenciária não podem ser preteridos por regimes de afetação patrimonial, tal qual o regime fiduciário existente na securitização.

Não se trata, a nosso ver, de regra que inviabilize o regime fiduciário, que certamente traria impactos negativos para o futuro do financiamento imobiliário de mercado, mas de regra legal em perfeita harmonia com o ordenamento jurídico vigente, tendo em vista que os débitos ali mencionados referem-se a dívidas vencidas e não pagas no vencimento, ou seja, débitos em aberto até o momento da instituição do regime fiduciário, os quais continuarão possuindo privilégio sobre o patrimônio da securitizadora.

Nesse caso, se não houver débitos no momento da instituição do regime fiduciário, não há que se falar em qualquer risco ou prejuízo ao público investidor dos CRIs.

\* Alexandre Assolini Mota é advogado especialista em Direito imobiliário.

## Cadastro imobiliário e registro de imóveis

*Andrea F.T. Carneiro\**

A primeira questão que surge,

em se tratando do tema, é:

por que integrar, ou por que é

importante uma aproximação

entre os dois sistemas?

Considerada como uma das mais importantes tendências das reformas cadastrais que têm sido realizadas nos mais diversos países, a questão da integração entre o cadastro imobiliário e o registro de imóveis merece ser cuidadosamente discutida. O assunto é pertinente, especialmente graças às recentes alterações legislativas trazidas pela lei 10.267/01 e seu regulamento, o decreto 4.449/02, que estabelecem o intercâmbio de informações entre o registro de imóveis e o Incra, responsável pelo cadastro rural.

A primeira questão que surge, em se tratando do tema, é: por que integrar, ou por que é importante uma aproximação entre os dois sistemas? Pode-se dizer que, em razão das funções que cada um desempenha, eles são complementares: o cadastro é responsável pela descrição física do imóvel, e o registro, por sua situação legal. O cadastro, para cumprir a função de proporcionar a garantia dos limites imobiliários, depende da informação sobre quais são seus limites legais. O registro, para exercer plenamente sua função de proporcionar fé pública à matrícula, precisa identificar inequivocamente o imóvel. É importante esclarecer ainda que a existência de uma coordenação entre os sistemas não deve resultar no desaparecimento da função cadastral ou registral, na fusão

de competências e funções, na primazia de um tipo de informação sobre o outro ou no enfraquecimento institucional. A idéia é somar esforços para reduzir ou eliminar a duplicação ou inconsistência de informações.

As vantagens da integração podem ser resumidas em alguns pontos. O cadastro teria sempre atualizada a informação sobre a situação legal do imóvel, proporcionando segurança nas transações imobiliárias e operações de crédito imobiliário. O serviço seria aperfeiçoado pela redução de documentos a serem exigidos do proprietário ou detentor do imóvel e pelo melhor atendimento ao usuário.

Uma questão importante, também relacionada à disponibilidade da informação legal no cadastro, é a regularização fundiária. Os instrumentos jurídicos regulamentados pelo Estatuto da Cidade para regularização em áreas urbanas teriam sua aplicação facilitada com a redução do tempo necessário para conclusão do processo, caso a situação jurídica da área a ser regularizada seja conhecida *a priori*.

Para o registro imobiliário, o intercâmbio garante o aperfeiçoamento do princípio da especialidade, que estabelece que o imóvel objeto de matrícula seja identificado de forma inequívoca. O atendimento a essa exigência só é possível se essa identificação for estabelecida por profissionais habilitados para esse fim, reconhecida pelo cadastro como uma informação oficial.

O processo de integração entre sistemas distintos e multidisciplinares como os sistemas cadastrais e registrais tem implicações na sua implementação. Para o registro de imóveis, resulta na necessidade de uma redefinição de seus métodos e ferramentas, na possibilidade de incorporação de uma base geográfica em seu sistema, na atualização da informação registral e no aperfeiçoamento da qualidade dos serviços. Para o cadastro imobiliário, implica também a modificação de seus métodos e ferramentas, na melhoria da qualidade dos serviços, no estabelecimento de uma codificação única nacional para os imóveis e no apoio ao fortalecimento dos profissionais de cadastro.

No Brasil, apesar da concordância entre alguns estudiosos e profissionais de direito imobiliário e de cadastro, relativa à necessidade de um sistema de coordenação de funcionamento dos dois sistemas, observam-se, até o momento, poucas evidências práticas de sistematização, destacando-se o intercâmbio estabelecido pela lei 10.267/01 citada anteriormente.

Na prática, a legislação e as normas técnicas que se seguiram estabelecem que o georreferenciamento dos imóveis rurais será exigido nos casos de mudança de titularidade, parcelamento, remembramento, desmembramento, loteamento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações de caráter ambiental, que envolvem os imóveis rurais, mesmo os pertencentes ao patrimônio público.

Os serviços notariais também fazem parte do intercâmbio, uma vez que a lei estabelece que devem ser mencionados nas escrituras os dados do certificado de cadastro de imóvel rural, CCIR, expedido pelo Incra, referentes ao código do imóvel, nome e nacionalidade do detentor, denominação e localização do imóvel.

Os dados que serão trocados entre cadastro e registro de imóveis foram definidos no roteiro para troca de informações entre o Incra e os registros de imóveis. Os serviços de registro de imóveis, após o registro, deverão encaminhar ao Incra as informações relativas ao ato praticado; registro, matrícula, livro ou ficha e folha; código de origem do imóvel rural no Incra; denominação do imóvel rural; área total; município e unidade da Federação de localização do imóvel rural; nome do proprietário, CPF ou CNPJ, nacionalidade e endereço completo para correspondência.

No caso de áreas urbanas, algumas experiências de intercâmbio entre o cadastro imobiliário das prefeituras e os serviços registrais do município têm sido realizadas, a exemplo do município de São Paulo. Mediante convênio firmado entre a prefeitura e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, a prefeitura encaminha aos cartórios dados do cadastro de logradouros, valores venais e outras informações. Os cartórios, por sua vez, enviam mensalmente à prefeitura dados pessoais de proprietários e adquirentes de imóveis.

O cadastro fiscal e o setor de dívida ativa utilizam essas informações para atualização de seus bancos de dados.

O interesse demonstrado por profissionais das duas áreas no intercâmbio entre os sistemas, bem como os resultados iniciais das experiências realizadas mostram que é possível e benéfica uma aproximação entre os sistemas. Um intercâmbio, mesmo incipiente, traz benefícios imediatos para o aperfeiçoamento do gerenciamento dos dois sistemas e para um melhor atendimento ao usuário.

---

\* *Andrea F.T. Carneiro* é professora do DECart da UFPE. O artigo foi originalmente publicado na Revista Infogps, n.1, 2004.



## Conceito de imóvel e parcela no cadastro georreferenciado

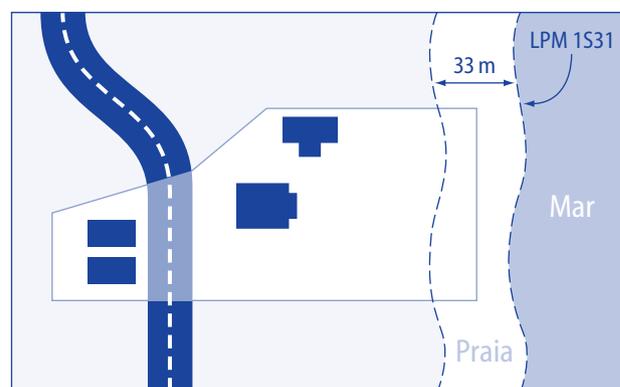
Jürgen Philips\*

Já existe uma seqüência de eventos regionais como o GeoAraraquara, GeoPOA, GeoLondrina, promovidos pelo Irib, e logo o GeoBrasil, com informações e críticas sobre o impacto do *cadastro georreferenciado* e a interligação entre o cadastro e o registro de imóveis.

Apareceram algumas incompatibilidades nas definições do *imóvel*, usadas pelas instituições do sistema registral e na administração pública. A introdução do conceito de *parcela*, usada já no cadastro napoleônico como menor unidade de levantamento, compatibiliza o gerenciamento entre várias administrações, onde cada uma usa uma outra definição do objeto *imóvel*.

O seguinte exemplo quer mostrar a aplicação da *parcela* e seu efeito para modelar unidades imobiliárias para o registro de imóveis, para o cadastro, a prefeitura, a Secretaria do Patrimônio da União, SPU, etc.

O imóvel de *Pedro Castanha* (nome fantasia), herdado do seu pai há alguns anos, está localizado numa das praias da costa brasileira. Nos últimos anos houve uma série de mudanças na estrutura interna do imóvel que ainda não alteraram sua delimitação externa:



1. A prefeitura municipal mudou o percurso de uma rua que passa agora acima do imóvel de Pedro, cujos trabalhos estão em andamento; falta a última camada do asfalto e, ainda, o desmembramento com a indenização da fatia usada pela nova rua.

2. Ao mesmo tempo, exigiu-se que Pedro abrisse uma servidão de acesso à praia, o que é obrigatório a cada 200 metros. Informado a respeito de uma nova sentença do STJ, que decidiu que a servidão não é tributável, ele aceitou a abertura desse acesso para o mar, sobre seu terreno, com a perspectiva de pagar menos imposto para a prefeitura e a SPU.

3. Pelo mesmo motivo, de redução da carga tributária, ele queria oficializar que numa parte do imóvel, no lado da nova servidão, Pedro cuidasse de uma pequena floresta com algumas espécies raras da antiga Mata Atlântica pelo que Pedro quer se responsabilizar e preservar.

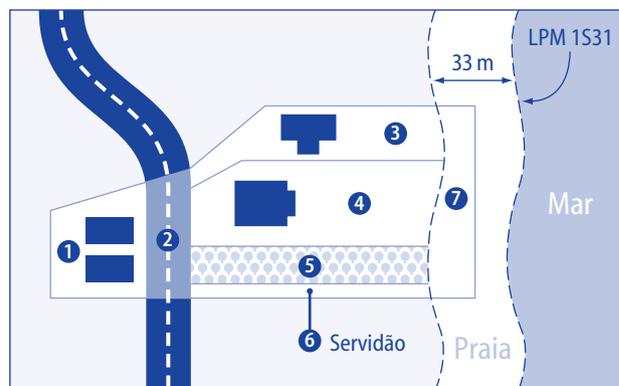
4. Na parte superior do imóvel existe uma casa onde mora a tia de Pedro. Ela quer doar, para o sobrinho, um apartamento localizado no centro da cidade, desde que ele registre um direito de usufruto sobre a casa e a parte do terreno onde ela mora, na propriedade do sobrinho.

Vamos ver como esse imóvel pode ser gerenciado, no registro de imóveis, na prefeitura, na SPU, etc., usando a seguinte definição do conceito *parcelar* do cadastro napoleônico.

### O imóvel é composto por uma ou várias parcelas, onde cada parcela tem um regime jurídico único

A partir dessa definição já se pode dividir o imóvel em sete parcelas, cada uma com regime jurídico específico, diferente do resto do imóvel.

A *parcela 1* é uma das partes remanescentes da desapropriação da nova rua, que depois desse ato perde a contigüidade com o resto do imóvel, o que requer matrícula própria no registro de imóveis. A *parcela 2* é a área prevista para a desapropriação pela prefeitura municipal. O objeto do contrato de usufruto com a tia é especializado pela criação da *parcela 3*. A *parcela 4* é a residência de Pedro; sobre a *parcela 5* são registradas as restrições das áreas de preservação permanente; a *parcela 6*, como servidão, continua sendo propriedade de Pedro, com a restrição registrada do uso público para acesso às praias. Finalmente, a *parcela 7*, que é *terreno de marinha* e, portanto, propriedade da União, sobre a qual Pedro tem uma concessão de uso, mediante a SPU.



As repartições públicas definem o *imóvel* de acordo com os objetivos e os interesses de cada instituição.

Ora o imóvel é visto sob o aspecto legal, ora sob o aspecto econômico, fiscal, etc. Dividido em parcelas, o imóvel pode ser modelado sob o aspecto de cada uma das definições. No caso da propriedade de Pedro, por exemplo, geram-se dois imóveis *legais*, com duas matrículas no registro de imóveis: o primeiro é a parcela 1 e o segundo é formado por quatro parcelas (3+4+5+6), que são individualmente especializadas (georreferenciadas), registradas como *um único imóvel*.

A prefeitura, para fins fiscais, modela *seu* imóvel pelas parcelas 1+3+4+7, sem as parcelas 2, 5 e 6, por não gerarem tributos territoriais, ao passo que a SPU registra apenas a parcela 7.

A parcela deve ser entendida como subentidade do imóvel, para separar áreas com diferentes regimes jurídicos. Ela nunca engloba mais do que um imóvel.

No Brasil, a grande maioria dos imóveis serão formados por uma única parcela. Apenas se deve *parcelar* aqueles imóveis onde em partes da propriedade existem situações jurídicas diferentes do resto, como, por exemplo, restrições ambientais registradas no registro de imóveis, acordos privados – direito de usufruto, preferências de compra a favor de determinada pessoa, etc. –, ou nos casos de áreas de situação tributária diferentes no mesmo imóvel.

A propriedade de Pedro, parcelada, dará maior segurança jurídica e mais flexibilidade administrativa.

\*Jürgen Philips é professor de Ciências Geodésicas da Universidade Federal de Santa Catarina, em Florianópolis, doutor em Geodésia e Fotogrametria da Universidade Técnica de Aachen (Alemanha), pesquisador no curso de pós-graduação de Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial da UFSC e membro do conselho científico do Irib.

# Evolução histórica dos sistemas registrais

*Maria Elena Luna Campos\**

Sem segurança jurídica, os registros não poderão ser aceitos como garantias de créditos com *juros proporcionais* ou de desenvolvimento de um crédito territorial saudável.

## I. A Bíblia

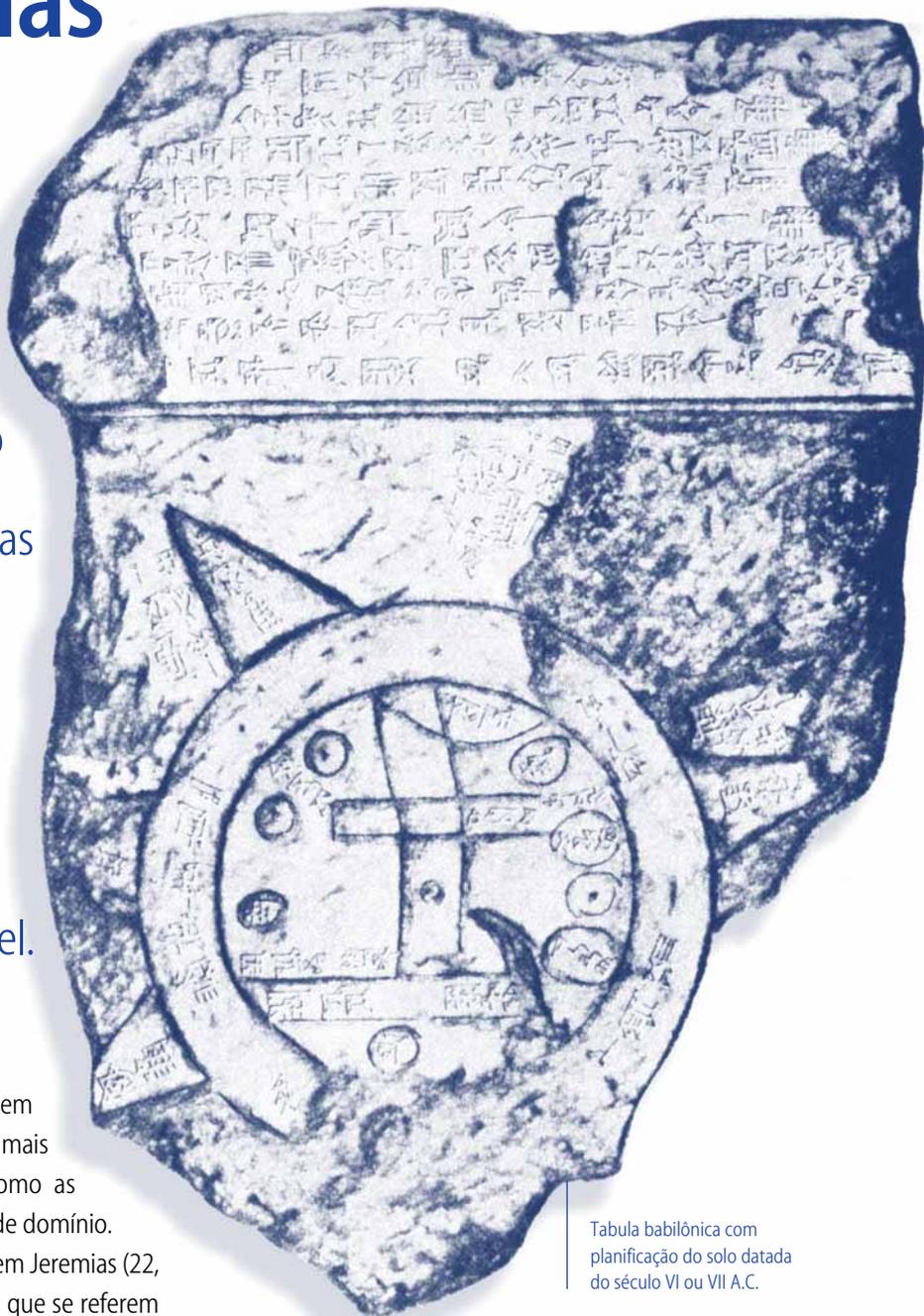
Estudiosos do Direito hipotecário pretendem encontrar em passagens bíblicas as origens mais remotas da publicidade imobiliária bem como as manifestações rudimentares da transmissão de domínio. No Levítico (25, 24), no livro de Rute (4, 9), ou em Jeremias (22, 9, 14, 15), há exemplos dessas manifestações, que se referem melhor a modos ou formas sacramentais da transmissão da propriedade.

Levíticos 25, 24

“Por isso, em qualquer terra que vocês possuírem, concedam o direito de resgatar a terra”.

“Se um irmão seu cai na miséria e precisa vender algo do patrimônio próprio, o parente mais próximo dele, que tem o direito de resgate, irá até ele e resgatará aquilo que o irmão tiver vendido.”

Rute 4, 9



Tabula babilônica com planificação do solo datada do século VI ou VII A.C.

“Então Booz disse aos anciãos e ao povo: Vocês hoje são testemunhas de que eu estou comprando de Noemi tudo o que pertencia a Elimelec, a Quelion e a Maloon.”

Jeremias 22, 9, 14 e 15

“E responderão: Foi porque eles abandonaram a aliança com Javé seu Deus, e adoraram outros deuses e os serviram.”

“E diz: Vou construir uma casa grande, com imensos aposentos. E faz janelas, recobre a casa com cedro e a pinta de vermelho.”

“Você pensa que é rei porque tem mais cedro que os outros? O seu pai não comeu e não bebeu? Pois ele fez o que é justo e o que é direito, e no seu tempo tudo correu bem para ele.”

## II. Egito

Jerônimo González Martínez, sobre a organização do registro da propriedade nessa região, expressa: Parece que existiam dois tipos de ofícios: o *bibiozeke demosion logon* – arquivos de negócios –, nos quais se conservavam as declarações feitas a cada catorze anos e serviam de base para a arrecadação dos impostos; e o *enkteseon bibliozeke* – arquivo de aquisições –, dirigido por funcionários semelhantes aos nossos registradores – *bibliofilakes* –, que intervinham na contratação imobiliária e na transmissão de direitos de igual caráter.

## III. Romano

Aqui a publicidade registral não existiu e, muito menos, o registro. Nesse sistema predominou a clandestinidade de imóveis. Como mencionado posteriormente, o Direito registral é criação alemã com predominância da *mancipatio*, que se refere unicamente às *res Mancipi*, ou seja, bens móveis ou imóveis. Era uma forma de contratação essencialmente formalista, uma vez que a conduta dos interventores era o elemento sem o qual as partes não poderiam ficar obrigadas nem surtir efeitos os atos que eram celebrados.

Nesse sistema, os interventores usavam as seguintes denominações: *mancipio accipiens*, para o adquirente; *mancipio dans*, para o alienante; *libripens*, para o agente público; e *testis classicus*, para as cinco testemunhas.

O *mancipio accipiens* e o *mancipio dans* compareciam perante o *libripens* e as *testis classicus* para que o primeiro pronunciasse as palavras rituais, o *nuncupatio*, ao mesmo tempo que colocava suas mãos sobre um punhado de terra, por

exemplo, ou outra coisa semelhante, a fim de simbolizar o prédio alienado no ato. Em seguida, com um ramo de árvore, golpeava a lira, sustentada pelo *libripens*.

A *in jure cessio* referia-se também às *res Mancipi*, bens móveis ou imóveis. Em si, era uma espécie de juízo *simulado*, relativo à alienação de transferência de bens, na qual o demandado confessava a demanda, um simulacro de juízo reivindicatório. O *in jure cedens* (transferidor), ou seja, o demandado, concorria com o *vindicans* (adquirente), ou seja, o *reivindicante* demandante, perante o magistrado, com as palavras rituais *legis actio sacramenti in rem*. O primeiro aceitava a demanda do segundo e, uma vez aceita a demanda pelas partes, o magistrado declarava que a propriedade pertencia ao reivindicante. A *mancipatio* e a *in jure cessio* foram desaparecendo na época Clássica para dar lugar à *traditio*.

A *traditio* era aplicada a todo tipo de bens, sem a intervenção de formas rituais, e referia-se à entrega da coisa com *desapropriação*, que, na linguagem jurídica moderna, quer dizer *entrega*.

## IV. Alemão

O direito germânico antigo não era *comum* a todos os reinos que faziam parte do que atualmente é a República Federal Alemã. Tal e como ocorreu em Roma, a transmissão de imóveis era realizada em duas etapas: o negócio jurídico e o *ato translativo* de domínio.

A *Gewere* e o *Auflassung* eram as formas de transmissão da propriedade. A *Gewere* compreendia dois aspectos: a entrega ao adquirente e o desapossamento ou abandono do alienante. O *Auflassung* poderia ser judicial ou extrajudicial. O primeiro, como a *in jure cessio*, era um juízo simulado, ou seja, o adquirente demandava ao alienante a entrega da coisa. O alienante *aceitava* a demanda e o juiz decidia a favor do *autor*, entregando-lhe judicialmente a posse. No extrajudicial, o contrato era *aperfeiçoado* com a inscrição da transmissão da propriedade no livro territorial, sistema conhecido como registro constitutivo.

## V. Espanhol

Na Espanha, o Direito registral foi dividido em quatro períodos. *Primeiro*: publicidade primitiva. Da grande variedade de formas de publicidade, a mais notável foi a chamada *robración*, que

era a ratificação pública e solene da transferência de um imóvel, por carta ou escritura, regulada por alguns foros, tais como:

– Foro de Sepúlveda: “O que vendesse uma propriedade rural *vangalo robrar*”.

– Foro de Plascência: “Quem quiser vender uma propriedade rural terá de divulgá-la por três dias na cidade”.

Foros como esses surgiram em Castilla e em León, ao passo que na Catalunha triunfava o Direito romano.

*Segundo* período: influência romana. Desaparecem lentamente as formas solenes de publicidade que, por sua vez, foram substituídas pela *traditio*, oportunidade em que também predominou a clandestinidade, pois os bens sujeitos a prestações reais eram vendidos como qualquer coisa ou objeto, impondo-se, dessa maneira, certas medidas de publicidade para todas as alienações de imóveis. Lutava-se contra os juízes, únicos rivais, e *apegavam-se* ao Direito romano, admirado por sua perfeita técnica.

*Terceiro* período: regime de publicidade. Paulatinamente a clandestinidade foi desaparecendo, se bem ela não fosse um sistema geral imobiliário de publicidade. Ela dizia respeito somente a certos atos relacionados a imóveis, especialmente aos encargos e hipotecas. O procedimento de registro de hipotecas era público, recebia direitos tarifários, realizados pelo *sistema de escaninho* e por ordem de despachos de documentos, o que servia de base para o registro. Por essa razão, não houve resistência ao registro dos ofícios de hipotecas, o que pôs fim às discrepâncias entre os compradores e interessados nos bens hipotecados.

Robustecidos o sistema registral de imposto de hipotecas e, posteriormente, o imposto de direitos reais, a clandestinidade foi desaparecendo.

*Quarto* período: consolidação do regime de publicidade registral. Teve início com a Lei Hipotecária de 1861.

## VI. França

Foi graças à aplicação do direito em tempos feudais e monárquicos que o

Norte e o Sul se diferenciaram bastante. No Norte, sob influência germânica, a transmissão da propriedade fazia-se mediante a *Gewere* e o *Auflassung*. No Sul, permaneceram os costumes do Direito romano; a propriedade era transmitida mediante a *traditio*, celebrada de formas diferentes em diferentes tempos e lugares.

## VII. Australiano

Iniciado na África do Sul a partir de 1858, esse sistema espalhou-se para a Inglaterra e suas apropriações, para países coloniais e para alguns da União Norte-americana.

Conhecido com o nome de sistema Torrens, foi criado por Roberto Richard Torrens, que pretendia proporcionar muita segurança aos títulos das propriedades na Austrália.

Essas propriedades apresentavam dois tipos de títulos: o direto, que provinha da Coroa, razão pela qual era *inacátavel*; e o derivado, que, em razão da inexistência de um sistema de registro, se prestava a todo tipo de fraudes. Nessa época operava-se, indiscutivelmente, na clandestinidade.

Esse *autor* queria que todos os títulos se desligassem da Coroa e, para isso, foi criado um sistema chamado “matriculação”, ou seja, o acesso pela primeira vez ao registro público.

Esse sistema de “matriculação” era voluntário, porém, uma vez realizado, o *imóvel* ficava sob o sistema registral, cujo objetivo era comprovar a existência *do imóvel*, assim como sua localização e seus limites, *atribuindo fé*, portanto, ao direito do “matriculante”, tornando-o *inacátavel* e criando um título único e absoluto.

Esse procedimento consistia em apresentar uma solicitação de inscrição acompanhada de *plantas*, títulos e demais documentos necessários e anexos, submetidos à solicitação, ao estudo de peritos – juristas e engenheiros topógrafos –, que procediam a um *aperfeiçoamento* legal e físico.

Após o exame, publicavam-se todos os elementos do caso e de individualização da pessoa e da propriedade, e fixava-se *um prazo* para que alguém se

Para que os bens sejam submetidos a um regime jurídico de publicidade, de segurança e de respeito à aparência jurídica, que são os objetivos do registro público da propriedade, a segurança jurídica é imprescindível.

gem segundo ab  
Eodito die 11

opusesse. Se não houvesse oposição, fazia-se o registro, ou seja, matriculava-se o imóvel. Realizado tudo isso, redigia-se o certificado do título.

Quando se mudava de proprietário ou de titular, entregava-se o título ou o certificado para que fosse anulado e substituído por outro, bem como fazia-se o endosso correspondente do título no registro, o qual também podia ser entregue em penhor ou como hipoteca. Foi a inscrição, e não o contrato, como se pensa, que fez surgir o direito real sobre um imóvel. Esse sistema, como o germânico, procede ao registro à base de um fôlio real para cada imóvel e em forma de extrato, e não à base da inscrição integral do título.

### VIII. O registro público da propriedade no México

No México, o sistema registral, ao longo da história, teve duas variantes.

Durante a época da Colônia foram criados os ofícios de hipotecas, estabelecidos primeiramente na Espanha em meados do século XVIII, cuja publicidade para os bens imóveis sempre foi relativa, uma vez que os atos constitutivos de hipotecas, de censos e de outros encargos reais, assim como a venda de bens de raízes onerados eram anotados. Por isso, era muito difícil tomar conhecimento da situação jurídica completa dos imóveis.

Em 1871 foi implantado o registro público da propriedade, propriamente, mas de 1871 a 1902, os ofícios de hipotecas permaneceram como uma segunda seção.

Esses “ofícios de hipotecas” encontravam-se em mãos dos particulares e, de acordo com uma lei de 1853 do então presidente dos Estados Unidos Mexicanos, Antonio López de Santa Ana, os bens eram arrematados pelo melhor licitante, sob a supervisão das prefeituras. Para cobrança de direitos, baseavam-se em uma taxa oficial.

Esses dois sistemas registrais mexicanos vão de 1871 a 1979. Basicamente, eles implantaram os ensinamentos estabelecidos na legislação espanhola; o primeiro, à luz da Lei Hipotecária de 1861, e o segundo, da vigente Lei Hipotecária de 1946. Para a inscrição registral, ambos adotaram o efeito declarativo, próprio do sistema francês, bem como a separação entre cadastro e registro público da propriedade, que depende da autoridade administrativa e não dos tribunais judiciais.

Em 29 de dezembro de 1978, o presidente da grande comissão da Câmara de deputados declarou à imprensa que o Congresso não tinha tido tempo suficiente para estudar e discutir as últimas reformas da legislação civil, porém, apesar disso, a instituição estava convencida da necessidade de aprová-las. Em janeiro de 1979, houve uma fulminante e surpreendente reforma de todos os artigos do registro público da propriedade no Código Civil, o que resultou na promulgação de um novo regulamento, que deu origem a um novo registro à base de fólhos dispersos ou folhas soltas em substituição ao sistema registral anterior, baseado, há mais de um século, em livros seriados, numerados e folheados.

A chegada do novo sistema registral, no entanto, não ofereceu nada de novo. Os mesmos princípios gerais de antes continuavam em vigor, com mais falhas ainda que o sistema de registro francês.

Seus registros tinham efeitos puramente declarativos, uma vez que os direitos *reais nascem*, são transmitidos, modificados e extintos entre as partes e, embora para benefício de terceiros, a virtude de acordos extra-registrais, cuja nulidade *agora* sempre produz como conseqüência a nulidade de sua inscrição no registro público da propriedade e a conseqüente perda de direitos dos que os adquiriram fiados na existência de tal inscrição.

Com a segunda reforma mexicana de janeiro de 1979, a função principal do registro público passou a ser dotar de segurança jurídica os adquirentes de boa-fé. No entanto, esse sistema à base de fólhos dispersos ou folhas soltas foi um fator a mais que enfraqueceu essa segurança jurídica que o registro público da propriedade deveria proporcionar, uma vez que atualmente é fácil para quem quer que seja fazer desaparecer ou substituir um fôlio por outro com distintas anotações registrais.

Para que os bens sejam submetidos a um regime jurídico de publicidade, de segurança e de respeito à aparência jurídica, que são os objetivos do registro público da propriedade, essa segurança é imprescindível. Sem ela, os registros não poderão ser aceitos como garantias de créditos com *juros proporcionais* ou de desenvolvimento de um crédito territorial saudável.

---

\* *Maria Elena Luna Campos* é registradora. Este texto foi originariamente publicado no *Cadri Gestor*, SCR 12/2/2006. Tradução de Eloísa Cerdan. Revisão técnica de Marcelo Salaroli, registrador.

## Novo *site* divulga obras editadas pelo IRIB e difunde o Direito registral imobiliário

IRIB Cultural é um novo *site* criado para atender os inúmeros pedidos de aquisição de publicações periódicas e obras de Direito registral imobiliário editadas pelo Instituto:

<http://www.iribcultural.org.br>

Inicialmente, 60 obras impressas estão disponíveis para compra pela Internet no *site* Irib Cultural. Além da *Revista de Direito Imobiliário*, *RDI*, e do *Boletim do Irib em revista*, *BIR*, o interessado vai encontrar os livros da editora Irib e da coletânea Irib em Debate.

O Irib é hoje o maior editor de publicações especializadas em Direito registral imobiliário do Brasil, razão por que os pedidos vindos de todo o país, para adquirir suas obras, passaram a ser cada vez mais numerosos e constantes.

O *site* põe à disposição do interessado as publicações periódicas e os livros, ausentes apenas as edições esgotadas.

Com a criação do Irib Cultural, o Irib espera atender o interesse e difundir o conhecimento do Direito registral a todos os que quiserem se aprofundar no tema.

## Editora Irib: quatro novos títulos em 2005

Em 2005, a editora Irib publicou quatro obras de fôlego, que estão disponíveis para aquisição no *site* Irib Cultural.

*O crédito imobiliário em face do novo Código Civil*, em co-edição com a Abecip, (421 páginas) reproduz os debates do seminário de mesmo título, realizado em São Paulo, em 2003.

*Responsabilidade civil do Estado decorrente de atos notariais e de registro*, de Hercules Alexandre da Costa Benício, (317 páginas) é uma co-edição do Irib com a Revista dos Tribunais.

*Títulos judiciais e o registro de imóveis*, coordenado por Diego Selhane Pérez, (582 páginas) traz estudos dos grandes especialistas na matéria.

*Penhora e cautelares no registro de imóveis*, de Ademar Fioranelli, Flauzilino Araújo dos Santos e Ulysses da Silva (488 páginas). O livro se propõe a “proporcionar uma visão clara das cautelas que devem ser tomadas pelos funcionários forenses encarregados da elaboração de títulos judiciais e pelo registrador nos exames desses títulos”.

## Livros da coleção Irib em debate: 20 títulos disponíveis

Criada em 1997 com o objetivo de publicar estudos mais aprofundados sobre o Direito registral imobiliário, a coleção Irib em Debate foi produzida em co-edição do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil com Sérgio Antonio Fabris Editor.

A coleção começou com a publicação de estudos do Direito registral imobiliário apresentados nos congressos nacionais de registro de imóveis promovidos pelo Irib. E prosseguiu, diversificando áreas e autores.

Entre os títulos, está disponível no novo *site* uma grande variedade de temas do registro de imóveis, desde uma introdução ao Direito notarial e registral, até o parcelamento do solo urbano, cadastro, novo Código Civil, alienação fiduciária de coisa imóvel, etc. Ao todo, vinte obras editadas de 1997 a 2005 refletem o debate do Direito registral imobiliário no período.

## Revista de Direito Imobiliário: assuntos atuais e polêmicos

A *Revista de Direito Imobiliário* é uma publicação semestral do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, editada em parceria com a Revista dos Tribunais.

A *RDI* alcançou grande repercussão no mundo jurídico ao oferecer aos estudiosos do Direito imobiliário a mais completa publicação especializada. Temas que estimulam a reflexão e o aprofundamento dos estudos são escolhidos de forma a compor um painel rico e multifacetado do atual Direito imobiliário brasileiro, sempre dinâmico e transformando-se continuamente. O Irib investe, assim, no aperfeiçoamento institucional, técnico e profissional dos seus associados e de todos os leitores da revista.

A seção Estudos, por exemplo, divulga o trabalho de diversos profissionais cujo interesse comum está centrado nos registros públicos, como advogados, juízes, promotores de justiça, cartógrafos e registradores.

Assuntos atuais e polêmicos, como consumidores, meio-ambiente, urbanismo e união estável, aparecem ao lado de temas clássicos, como regime de bens no casamento e autenticação de documentos.

A revista publica, ainda, doutrina nacional e internacional, memória do Direito registral imobiliário brasileiro e jurisprudência dos tribunais regionais e superiores.

No *site* você encontra dezenove números da *Revista de Direito Imobiliário*, ou seja, as edições de 1997 a 2005, faltando apenas a edição 51 – esgotada.

## Boletim do Irib em revista: matérias de interesse do registro de imóveis

Publicação bimensal distribuída aos associados do Instituto com matéria de interesse do registrador imobiliário, como o debate de leis e normas relativas ao registro predial em congressos e seminários de estudos; artigos assinados por especialistas do Direito registral imobiliário; doutrina e jurisprudência.

Derivada do *Boletim do Irib* cuja primeira edição, em 1976, saiu apenas como *O Boletim*, a publicação sofisticou-se a partir de 2002, quando foi transformada em revista. Hoje suas edições têm em média 160 páginas.

Estão disponíveis no *site* Irib Cultural os números relativos ao período que vai de janeiro de 2002, quando a revista foi criada, a dezembro de 2005. As falhas na seqüência da numeração indicam as edições esgotadas.



# Os cartórios não morrem jamais!

A Câmara Brasileira do Comércio Eletrônico entrevistou o presidente do IRIB Sérgio Jacomino sobre a regulação das atividades registras no país.

A entrevista entrou no *site* [www.camara-e.net](http://www.camara-e.net), na semana de 17 a 21 de abril.

Leia a íntegra da matéria.

*Camara-e.net – Como anda a modernização dos registros públicos no país?*

**SJ** – A questão fundamental, hoje, passa pela superação de um paradigma: a atomização dos registros públicos brasileiros. Cada cartório de registro se acha isolado, submetido, por força legal, à normação de instâncias administrativas locais – corregedores ou juízes diretores do foro (art. 30, XIV, lei 8.935/94) ou estaduais – corregedorias-gerais.

Sérgio Jacomino é o Quinto Oficial de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, doutor em Direito civil pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Unesp, membro efetivo do Comitê Técnico do Comitê Gestor da ICP-Brasil, Cotec, e co-editor das publicações oficiais do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib.

Como presidente do Irib, tem se dedicado a abrir novos canais de diálogo com a sociedade, procurando demonstrar a importância econômica, social e jurídica dos registros prediais brasileiros. Autor de inúmeros artigos, de há muito proferindo palestras no Brasil e no exterior, Sérgio Jacomino é porta-voz reconhecido dos registradores imobiliários do Brasil.

Esse fenômeno de fissiparidade da regulação do registro causa um desbalanceamento indesejável. Ora, o mercado demanda uniformidade de procedimentos. O crédito imobiliário, por exemplo, cria contratos-padrão, estabelece regras que apontam para uma regulação plenária, uniforme, utiliza-se de *standards* para diminuição de custos e padronização, até para transitar essas informações confortavelmente e sem ruídos (custos) por redes eletrônicas. Ora, se em cada região ou localidade temos um procedimento registral específico para tratar de demandas homogêneas, experimentamos então um grave problema de assimetria, que gera custos de balanceamento que já não são tolerados pelo sistema. Mas não é só isso. Há outros exemplos...

*Quais?*

**SJ** – Além do crédito imobiliário, podemos pinçar, como exemplo paradigmático, a regularização fundiária, que está na ordem do dia. As regras de registro devem ser uniformes em todo o território nacional, sob pena de malogrem as políticas públicas engendradas para

resolver esse grave problema social. A regularização fundiária no estado de São Paulo, só para ficarmos num único exemplo, tem um tratamento distinto da concretizada em Minas Gerais.

*Quais são os principais entraves para que a malha estrutural brasileira migre para plataformas digitais?*

**SJ** – O fenômeno de atomização dos registros rende assimetrias. Não é possível conceber uma malha estrutural para interação dos registros fora de um rigoroso padrão pré-estabelecido. E quem nos dará essa infraestrutura? Qual a instância regulatória? A Constituição federal estabelece que compete privativamente à União legislar sobre registros públicos (art. 22, XXV). Toda a estrutura formal dos registros – livros, procedimentos, práticas registrais, etc. – deve ser prevista por norma federal. Entretanto, historicamente, os registros sempre estiveram adstritos ao Judiciário estadual, de quem sempre dependeram, desde suas origens medievais. Falo de uma discreta regulação da atividade. Muito mais do que estrita regulação, tínhamos uma relação de convivência e interdependência muito particular, integrando a galáxia judiciária. Os chamados *serviços extrajudiciais* eram uma das faces dessa multifacetada moeda judiciária. Com o advento da Constituição de 1988, parece ter havido uma fissura. Até que ponto a especialização das atividades registrais exigirá uma relativa independência do Judiciário, só o tempo dirá...

*Mas os registros públicos não estão sujeitos ao poder Judiciário?*

**SJ** – A Constituição federal diz que os serviços registrais e notariais serão fiscalizados pelo poder Judiciário (art. 236, parágrafo primeiro). Isso é bom. Por outro lado, temos que considerar que algo muito distinto é a regulação dessas atividades. Malgrado o fato de a lei 8.935/94 estabelecer que notários e registradores estão sujeitos “às normas baixadas pelo juízo competente”, parece-nos que a regulação da atividade devesse dimanar da União. Esse ponto é importante. Vamos pensar numa

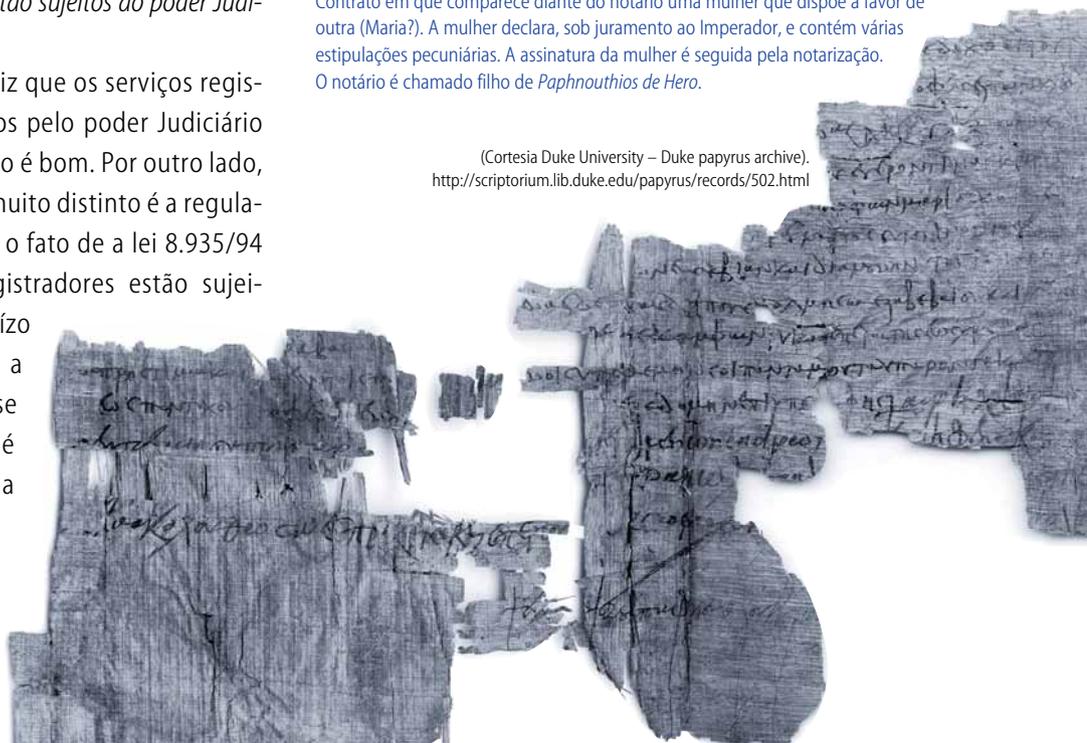
infra-estrutura como a de chaves públicas no Brasil. O modelo é hierarquizado, sujeitando os que se acham sob essa hierarquia à observância das regras baixadas pelo Comitê Gestor. As particularidades que guardam as atividades notariais e registrais, com a exigência requisito formal obrigatório – documentos eletrônicos públicos –, exigem uma regulação uniforme para todo o território nacional, de modo a garantir a interoperabilidade do sistema. Não é concebível que essa regulação se dê nos estados, muito menos que se realize em cada comarca, sem qualquer consideração de aspectos, como estereotipação de regras em âmbito federal. Enfim, a minha opinião é no sentido de que a fiscalização da atividade deva estar sujeita ao Judiciário – atos próprios –, porém a regulação não. Isso nos leva a pensar em um conselho de notários e registradores e na necessidade de decretos federais que regulamentem aspectos da Lei de Registros Públicos, adequando seus dispositivos às necessidades atuais e conjunturais.

*Para criação dessa malha estrutural é preciso informatizar os registros, certo?*

**SJ** – Sim, é preciso migrar milhões de informações que se acham espalhadas em livros manuscritos ou fichas de matrículas. Esse conjunto deve povoar meios digitais. Ocorre que isso não é tão simples assim – nem vai ocorrer com a rapidez que muitos de nós desejaríamos. É preciso que sejamos realistas. Sempre pensamos no registro de veículos automo-

Contrato em que comparece diante do notário uma mulher que dispõe a favor de outra (Maria?). A mulher declara, sob juramento ao Imperador, e contém várias estipulações pecuniárias. A assinatura da mulher é seguida pela notarização. O notário é chamado filho de *Paphnouthios de Hero*.

(Cortesia Duke University – Duke papyrus archive).  
<http://scriptorium.lib.duke.edu/papyrus/records/502.html>



Contrato celebrado em Panopolis, Egito, escrito num papiro. Provavelmente, datado à época de Valenciano (AD 364-375). Formalização pelo notário Hierax nomikos. O papiro faz parte do Arquivo de Ammon, um bem conhecido *scholastikos*, ou advogado.



(Cortesia Duke University Duke papyrus archive).  
<http://scriptorium.lib.duke.edu/papyrus/records/214.html>

tores – Denatran – para tentar aproximar, a esse modelo, os registros prediais brasileiros.

Ocorre que os cartórios *não morrem jamais*. A vida útil de um veículo – e de seus registros – é logicamente muito menor do que a vida de um imóvel. No caso dos imóveis, existe uma longa cadeia de titularidades, direitos, restrições, mutações jurídicas, vicissitudes que permanecem perfeitamente conservadas de molde a proporcionar o DNA de um determinado imóvel. Um só elo que seja rompido compromete toda a cadeia. Como reduzir essa pletora de informações a variáveis pré-definidas que hão de compor uma base de dados?

A vistosa variedade de situações, dados, padrões, fixada em diferentes mídias, não permite a migração sem que se faça um escrupuloso exame da qualidade dessas informações. Quando se dá uma certidão, por exemplo, o registrador elabora um exame tão rigoroso dos dados sob sua custódia, tanto quanto faria quando recebesse um documento para registro. Analogamente, quando se faça uma migração de dados, não se fará pura e simplesmente a transposição dos conteúdos *medium a medium* – do meio cartáceo ao eletrônico. Será necessária uma requalificação desses dados, uma articulação desses conteúdos com o hiperarquivo que o cartório de registro representa.

*Mas um passo deve ser dado nesse sentido... O que o Irib tem feito para diminuir esse gap tecnológico?*

**SJ** – Um passo muito importante já está dado. O Irib, instituto que presido, tem uma atitude positiva, confes-

sando suas convicções nas virtudes do meio eletrônico, sem olvidar os problemas que esse *admirável mundo novo* representa. Depois, há um curioso estalão proporcionado por sistemas informáticos que impulsionam “naturalmente” os dados para os meios eletrônicos. Os sistemas que já são utilizados nos cartórios, os pacotes de *software*, *hardware*, toda uma cultura da informática, conformam o “meio ambiente” da informação dos cartórios e impõem um padrão de tratamento de dados. Ora, isso tem impulsionado a informatização progressiva dos registros. Entretanto, o risco, já apontado por mim em outras oportunidades, reside na tentativa inconsciente de buscar o apoio da informática para criar meros modelos homólogos dos tradicionais meios de fixação, conservação, manipulação, alteração da informação. Portanto, um registro eletrônico, fôlio real eletrônico, é muito mais do que a reunião de alguns dados parcelares – como indicadores pessoais, reais, a exemplo do que temos desde 1846 nos cartórios. É muito mais! Significa uma nova abordagem na conservação e transação desses dados vitais para a sociedade e a economia. Falamos de um novo paradigma, com toda a complexidade que o tema encerra. Nesse sentido, o Irib tem se empenhado em discutir com seus associados e com os demais interessados em temas de Direito registral os novos modelos organizativos dos registros e de seus dados, sabendo que essas informações deverão estar disponibilizadas para interação em meios eletrônicos.

*De que forma a Camara-e.net pode contribuir para o desenvolvimento do setor?*

**SJ** – Em primeiro lugar, para afastar os preconceitos. Trazer os registros públicos para o ambiente das discussões técnicas sobre comércio eletrônico é um grande feito. Por indicação da Camara-e.net, temos assento no Cotec, Comitê Técnico do Comitê Gestor da ICP-Brasil. Isso não é pouco. É, quem sabe, o reconhecimento de que os registros públicos podem contribuir para consolidar essa infra-estrutura de interação e interconexão com suporte nos meios eletrônicos. Os registros existem para a sociedade, não podem estar à margem das grandes transformações que se operam na sociedade. Os registros não vão figurar como dinossauros em novo e desafiante ambiente!

# Hernando de Soto afirma, na Globonews, que a economia de mercado não terá como avançar sem direitos de propriedade

No último dia 15 de abril, Hernando de Soto concedeu entrevista ao programa Conta Corrente Especial, transmitido pelo canal de televisão Globonews.

O economista peruano falou sobre os entraves para o crescimento dos países latino-americanos, sobre informalidade e exclusão social. E declarou que “em nossos países” ninguém vê o lado político da propriedade, ou seja, que se trata de um sistema de emancipação para gerar riqueza. No entanto, advertiu que os pobres têm “problemas compostos”, por isso de nada adianta oferecer título de propriedade a quem vive em favela sem trazer essa pessoa para a legalidade.

De Soto explicou o fracasso das reformas para integrar os latino-americanos à economia de mercado em razão da falta de direitos de propriedade, o que levou a que poucos fossem os favorecidos por esses programas.

E creditou as taxas de juros elevadas ao resultado da informalidade. “Se você pode usar as garantias das pessoas que pedem crédito adequadamente, há menos riscos e as taxas tendem a baixar”.

O economista concluiu que a economia de mercado global não terá como avançar sem direitos de propriedade e sem empresas legais. Leia a íntegra da excelente entrevista.



**Apresentador Guto Abranches** – *A informalidade e a burocracia são dois dos maiores entraves para o crescimento. A afirmação é do economista peruano Hernando de Soto, que falou à repórter Luciana Kraemer, em Porto Alegre, sobre o que impede o capitalismo de integrar milhões de pobres no mundo todo.*

**Luciana Kraemer** – *No seu livro, O mistério do capital, o senhor defende a distribuição de títulos de propriedade aos moradores de favelas e loteamentos irregulares, transformando o que o senhor chama de capital morto em registros legais. O que isso significa?*

**Hernando de Soto** – Significa que existem títulos bons e ruins, assim como existe dinheiro bom e ruim. Se no meu país há inflação, o dinheiro é ruim, pois não serve para nada. A mesma coisa acontece com os títulos. Em Lima, no Peru, temos aproximadamente 20 títulos por residência, mas são títulos ruins, inflacionados. O problema não é conceder títulos, mas conceder títulos bons. Título bom significa um bom registro, significa um título que tenha liquidez. Se você é americano ou europeu, com seu título não tem apenas uma garantia da sua residência, mas pode ainda transformá-la numa empresa. Você pode vendê-la a um licitante melhor, pode usá-la para ficar com sua empresa, ou com sua propriedade, e, ao mesmo tempo, receber crédito. Você pode aplicá-la e gerar renda. Você pode identificar-se com muita clareza perante as autoridades, que podem fornecer-lhe eletricidade, pois sabem quem vai pagar; pode receber água limpa... Não é apenas ter títulos, é ter títulos fungíveis, com liquidez, operantes, que têm valor no mercado de capitais e de créditos.

**Luciana Kraemer** – *O senhor acha que daria certo no Brasil, levando em conta que as favelas são mais dominadas pelas leis do tráfico do que pelas leis constitucionais?*

**Hernando de Soto** – Algo muito importante é que se a propriedade legal não está acessível aos pobres, não haverá um vazio. Algo vai ocupar esse espaço. Isso acontece no mundo todo. O que vimos, ao combater o Sendero Luminoso no Peru, foi que parte de seu poder era fruto da distribuição de títulos de propriedade nos locais mais pobres. A única forma que encontramos para vencê-los foi distribuir títulos melhores, dizendo: “A garantia, em vez de ser do Sendero, é

*“Se a propriedade legal não está acessível aos pobres, não haverá um vazio. Algo vai ocupar esse espaço.”*

do Estado peruano. E isso será muito melhor”. Assim, cooptamos todos seus adeptos. O mesmo aconteceu a MaoTse-Tung, quando desceu da Manchúria até Pequim, em 1945, e venceu a guerra contra Chang Kai-Chek. Ele uniu as pessoas às suas propriedades. Ho Chi Minh fez o mesmo no Vietnã. Garanto

que muitos terroristas do Oriente Médio protegem as propriedades e os ativos dos mais pobres. É a única explicação para a simpatia do povo. Assim como as empresas privadas, os terroristas e narcotraficantes têm de prestar um serviço para serem aceitos. Nem tudo é ideológico. Em nossos países, existe a sensação de que a propriedade é assunto para engenheiros, para urbanistas, é uma discussão sobre estética, higiene. Ninguém vê o lado político, ou seja, que se trata de um sistema de emancipação para gerar riqueza. Tudo isso está certo, mas o fundamental é que ao longo do tempo todos se sintam mais bem servidos pela lei que por traficantes ou pela ilegalidade. Se a maioria das pessoas, em nossos países, prefere a ilegalidade, os traficantes, os grileiros, é porque estes têm uma proposta melhor que a do governo. Não há outra explicação, exceto por uma tolice enorme.

**Luciana Kraemer** – *Tanto a América Latina quanto a Ásia e o Leste europeu testaram seus orçamentos, abriram suas economias ao investimento estrangeiro e mesmo assim não conseguiram integrar os pobres à economia formal. Como vencer a informalidade e ampliar o crédito para essa população?*

**Hernando de Soto** – O que acontece em muitos lugares pobres é que as taxas reais que pagam para ter crédito são muito maiores que as taxas do mercado legal. Acontece que pela água, ou pelos serviços públicos, que são informais, pagam até mais. Vemos que, em muitos casos, os pobres e excluídos pagam tantos impostos quanto os que estão no setor formal, porque nem todos os impostos incidem sobre a renda, os impostos também vêm na forma de corrupção. Logo, precisamos de uma estratégia global. Em outras palavras, a tendência sempre foi ajudar aos pobres na área da saúde, ou de urbanismo, ou num problema criminal. Os pobres têm uma série de problemas compostos. Se você oferece um título de propriedade a uma pessoa que vive numa favela, para sua casa, mas não oferece solução sobre o que fazer com sua empresa



ou com as máquinas de costura que estão em sua casa, e não lhe dá a legalidade, ela não vai entender o que você está oferecendo. A pessoa tem inúmeros problemas, tem problema com a legalidade de sua casa, com impostos, com sua empresa. Ela sabe que quem dará a segurança é um traficante gentil e encantador, e não, necessariamente, a polícia. Então, para formalizar não é tão simples quanto fazer passar por vários ministérios. Há uma gama de questões a abordar. Temos que abordar o cidadão e seus problemas. Por isso, muitos programas de reforma não funcionam, porque se dirigem a um problema específico. Se você concede um título de propriedade, mas não resolve o problema de que se casar, na América Latina, pode levar 150 dias de trâmite, não adianta. A mulher não vai gostar de saber que deram um título ao marido, que está com ela ainda informalmente. É preciso resolver problemas tributários, matrimoniais, comerciais e todos os problemas que afetam o pobre, antes que ele aceite a lei. Não é uma questão de conceder títulos, mas de acabar com a informalidade em todos os planos. Não é uma questão técnica. Isso só será solucionado com envergadura política.

**Luciana Kraemer** – *Como o senhor analisa o crescimento da Índia e da China neste início de século XXI?*

**Hernando de Soto** – A China e a Índia terão problemas latino-americanos. Na Índia, começaram a criar estatísticas com base em nossos critérios para ver quem tem direito a ter propriedade ou empresa. Acontece que apenas 13% dos homens indianos e 10% das mulheres indianas estão inseridos no setor legal. Quase 90% estão no setor informal. Quem está no setor legal cresce muito. Você verá que essa diferença entre ricos e pobres que vemos na América Latina logo chegará à Índia, no sentido de exarcebação política. As pessoas no setor legal de economia e mercado são os cidadãos que produzem dentro da legalidade: têm direitos de propriedade e empresas legalizadas. Mas, 1 bilhão de chineses fica de fora. Ano passado, segundo o governo, eles fizeram 85 mil rebeliões. Espere um pouco e verá como se parecem conosco. A lei é bem clara. Se, no mercado, você não der os mesmos direitos a todos, é gerada uma concentração de riqueza nas mãos dos que têm pleno exercício de seus direitos. O resto será pobre. O que os economistas chamam

*“O risco é reduzido quando é possível identificar as pessoas e quando estão dispostas a dar garantias sobre o dinheiro que recebem com algo que lhes é valioso.”*

de Índice de Gini – a distância entre os mais ricos e mais pobres –, na China, já é equivalente ao Brasil. Logo, eles terão os mesmos problemas que vocês têm e que nós temos. Nem China nem Índia serão exceções, eles vão se latino-americanizar, vão se igualar ao mundo todo.

**Luciana Kraemer** – *Como o senhor vê o quadro político na América Latina, com a vitória de líderes populistas?*

**Hernando de Soto** – Foram feitas muitas reformas para integrar os latino-americanos a um mercado maior, o que acabou, pela falta de direitos de propriedade, favorecendo a muito poucos. O que aconteceu foi que os partidos tradicionalmente de esquerda uniram suas reclamações em torno deles, como deve ser na democracia. Vamos ver o que farão com essa insatisfação. Os partidos de esquerda, assim como os de direita, vão ter todos os excluídos. Não há uma economia comunista na América Latina, há sim, uma economia de mercado. Não há outro modelo no mundo. Ou a América Latina se comporta como a Europa ou como os Estados Unidos, onde nomes da esquerda, como Clinton e Blair, dão um sentido social à economia de mercado e a fazem funcionar, ou a balança vai, novamente, tender para a direita. O problema básico é que a maioria não participa de uma economia de mercado e só existe um sistema no mundo. Pergunte aos chineses, indianos ou russos. É a economia de mercado. Só quem dirá que não existe é Fidel Castro, em Cuba, e a Coreia do Norte. Seja partido de esquerda ou de direita, o problema principal é a exclusão. Vamos ver quem tem as respostas mais criativas. Acho que o debate é muito frutífero.

**Luciana Kraemer** – *O Brasil tem uma das maiores taxas de juros do mundo, o que, em certa medida, colabora com a informalidade. Como baixar os juros sem deixar de atrair investimento estrangeiro?*

**Hernando de Soto** – Às vezes é o resultado da informalidade. Se você pode usar as garantias das pessoas que pedem crédito adequadamente, há menos riscos e as taxas tendem a baixar. Uma das razões pelas quais as taxas de juros são altas para os pobres é porque eles não oferecem nenhuma segurança. A razão pela qual são baixas, por exemplo, nos Estados Unidos, é que cada pessoa que recebe crédito está assegurada por um sistema de leis que



permite que ela se defenda. Vimos isso no caso do Egito. As taxas são muito altas, e são porque não há um sistema legal de hipotecas com o qual o pobre possa se defender. Acontece o seguinte: as pessoas pagam taxas 20 vezes maiores que as do mercado. Quando não pagam, no Egito, elas são presas. E a possibilidade de perderem suas casas é 50 vezes maior que nos Estados Unidos, porque onde não há leis que permitam ao pobre defender-se perante o rico, sendo o rico também ilegal e usurário, as taxas sobem. Ou seja, à medida que há direitos de propriedade assegurados que avalizam e responsabilizam quem pede empréstimo, há menos taxas usurárias do que na ilegalidade, justamente porque a taxa de juros mede os riscos. E o risco é muito alto entre os pobres. O risco é reduzido quando é possível identificar as pessoas e quando estão dispostas a dar garantias sobre o dinheiro que recebem com algo que lhes é valioso. Se você não tem medo de perder nada, nunca será um bom cliente do credor. Essa é uma lei inflexível da economia de mercado, no mundo todo.

**Luciana Kraemer** – *Se o senhor tivesse que escrever um ensaio sobre os entraves do desenvolvimento econômico no Brasil, quais os principais fatores que apontaria?*

**Hernando de Soto** – Não conheço o Brasil, logo não escreverei sobre um país que desconheço. Para fazer um ensaio, a primeira coisa que pediria seriam as estatísticas – pediria isso no Brasil ou em qualquer lugar – sobre que parte do país é governável e que esteja dentro da lei. Para pedir isso, não preciso ser especialista em Brasil. Se o seu filho está doente, o médico não precisa conhecê-lo, mas sim, conhecer a doença. E eu conheço a doença. O primeiro problema é que vocês não sabem verdadeiramente o tamanho da população sem direitos de propriedade, e que funciona na economia de mercado, sem ter uma empresa. Se for como no resto do mundo, o número excederá os 50%, será muito significativo. Depois que se determina isso, devem-se analisar os obstáculos e determinar quais são as leis e as instituições responsáveis por esses obstáculos. E, conversando com os excluídos, deve-se criar um regime legal que permita incluí-los. Por último, é preciso garantir que o problema não se limite a ser técnico. Nunca vi nenhum país do mundo que tenha mudado de um sistema de maior exclusão – seja Japão, em 1945, seja Taiwan, Coréia do Sul, ou China, com

*Brasil – “O primeiro problema é que vocês não sabem verdadeiramente o tamanho da população sem direitos de propriedade, e que funciona na economia de mercado, sem ter uma empresa.”*

Deng Xiaoping, sem que a propriedade tenha sido um problema do Estado. Deng Xiaoping, os líderes japoneses, todos mudaram. Na Europa, depois da 2ª Guerra Mundial, foi Konrad Adenauer, foi Alcide de Gasperi... Foram os chefes de Estado que mudaram. Nos Estados Unidos, foram Jefferson e Hamilton. Se, na América Latina, o problema de propriedade dos pobres continuar sendo um problema da primeira-dama, ou um problema tecnocrático, não haverá mudanças, pois o problema está no contrato social, que é o que dá lugar a leis boas e ruins. Com toda a certeza, o direito é um dos maiores discriminadores, em nossos países, entre os ricos e os pobres, ou, mais precisamente, entre os incluídos e os excluídos. Como a indignação diante da injustiça sempre foi a grande bandeira do marxismo, o direito não recebeu muita importância. Marx não o achava importante, mas ele se enganou. O direito é muito importante. Se uma pessoa tem direitos de propriedade claros, não só tem segurança, mas a propriedade é a garantia, inclusive nos Estados Unidos, de 80% dos créditos. Sem propriedade legal, não há crédito. Para conseguir capital, a única maneira é através de ações. Assim, as pessoas investem. Se você não tem ações, que são um sistema de propriedade, não vai conseguir capital. Se você não dá direito de propriedade aos pobres, não só os exclui da segurança, como também dá espaço ao traficante para fornecer garantias, ou a um político de má índole, privando os pobres de crédito e de capital. Até Marx sabia que sem isso ninguém avançaria. E acrescentamos que a empresa legal é aquela que pode cruzar fronteira, no Mercosul, em acordos de livre comércio, na Europa e no exterior. E para exportar, é preciso provar que o que exporta é seu e que a sua empresa está organizada para exportação. A maior parte dos pobres não tem isso, e isso é discriminação. Por isso, é muito importante fazer as estatísticas, que não servem apenas para saber o consumo de calorias ao dia, quem tem Aids, quantos maridos batem nas mulheres. Tudo isso é importante, mas também temos de saber quem tem, ou não, o instrumento da lei. Nesse momento, creio que conseguiremos abordar uma das causas principais da pobreza. A economia de mercado, a economia global, não terá como avançar sem direitos de propriedade e sem empresas legais. Na maioria dos países, da Rússia à Venezuela, esses direitos e essas empresas existem para os pobres.



# PL3057

em discussão

## Em defesa do projeto de lei

“Acreditamos que a nova Lei de Responsabilidade Territorial oferece as condições para reverter o atual padrão excludente e periférico de urbanização das cidades brasileiras.”

O Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos, unidade de pesquisa e extensão da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP vem manifestar sua defesa ao PL 3.057/00 – Lei de Responsabilidade Territorial, a qual possui amplo respaldo de movimentos de moradia, ONGs, prefeituras municipais e entidades acadêmicas e profissionais que lutam pela reforma urbana e o direito à cidade.

Durante sua tramitação na CDU por mais de três anos, houve intenso debate entre os setores imobiliário, cartórios de registro de imóveis, movimento da reforma urbana, movimentos sociais e entidades profissionais. No campo da reforma urbana, a grande luta dos movimentos sociais, ONGs e entidades profissionais foi garantir o estabelecimento de regras simplificadas para a regularização fundiária sustentável de interesse social e para o licenciamento integrado de parcelamento do solo compreendendo os aspectos urbanísticos e ambientais.

Pela primeira vez uma legislação integra os aspectos ambientais, urbanísticos e sociais do processo de urbanização, buscando romper a falta de diálogo entre dois temas que deveriam se completar ao invés de se oporem: democratização do acesso à terra e preservação ambiental. Sem condições de acesso à terra urbanizada, a população de baixa renda ocupa áreas fora do mercado, de baixo valor imobiliário e pouco fiscalizadas pelo poderes públicos.

A solução de conflitos urbano-ambientais é relevante para contribuir à reversão do padrão excludente de urbanização que tem resultado na ocupação de áreas ambientais para fins de moradia da população pobre, gerando um passivo ambiental que afeta a qualidade de vida de todos os habitantes das cidades.

Perseguir a solução de problemas sociais territoriais na cidade é, portanto, uma forma eficaz de perseguir a sustentabilidade ambiental. Cada caso exige um projeto específico que garanta condições saneadas e seguras para os moradores, além de respeito ao meio ambiente, por meio de obras de drenagem, áreas permeáveis, revegetação, entre outras.

Nesse sentido, é necessário compreender o papel dos municípios e principalmente dos planos diretores na regu-

lamentação e execução da política de desenvolvimento urbano e no ordenamento das funções sociais da cidade e da propriedade.

O licenciamento integrado, a ser efetivado em etapa única, acaba com as licenças urbanísticas e ambientais individualizadas e não mais diferencia entre licença prévia, de instalação e operação. Entretanto, isso não significa que não haverá o licenciamento ambiental e urbanístico; eles apenas serão efetivados por uma mesma autoridade licenciadora, o que atende ao princípio da eficiência na administração pública.

O PL condiciona a expedição da licença única integrada pelo município àqueles que possuam gestão plena – que tenham plano diretor, órgãos colegiados de controle social e órgãos executivos específicos em política urbana e ambiental –, o que vem a promover a qualificação desses municípios para a gestão urbano-ambiental democrática. Além disso, a emissão da licença única integrada não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser emitida pelo órgão competente do sistema nacional do meio ambiente, Sisnama.

O PL fortalece o papel dos municípios e lhes dá instrumentos para enfrentar esse gigantesco problema que afeta entre 40% e 70% da população das cidades. Há tempo o movimento pela reforma urbana reivindica o diálogo com o movimento ambientalista tendo em vista a necessidade de compatibilizar a aplicação do Código Florestal nas cidades, considerando os direitos sociais fundamentais da população de baixa renda que vive em áreas impróprias à moradia, quanto à habitação, água, e acesso à infra-estrutura básica.

Acreditamos que a nova Lei de Responsabilidade Territorial oferece as condições para reverter o atual padrão excludente e periférico de urbanização das cidades brasileiras. Por isso clamamos pela imediata aprovação do PL 3057 na CCJC da Câmara dos Deputados.

---

*Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.*

## Registro de parcelamento do solo urbano: exigência de certidões e o princípio da presunção de inocência

*Julia Azevedo Moretti\**

“De que forma uma ação penal poderia afetar um imóvel e, assim, trazer prejuízo aos consumidores?”

Na atual redação da lei 6.766/79, dentre os documentos exigidos para o registro do parcelamento, constam certidões negativas de ações penais: uma específica em relação aos crimes contra o patrimônio e administração pública (art. 18, III, c) e outra geral dos últimos dez anos (art. 18, IV, d).

A existência de ações penais referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração pública impede o registro. Para as demais ações penais, o proprietário deverá comprovar que as mesmas não podem causar prejuízo aos adquirentes dos lotes e o registro depende do crivo do oficial do registro de imóveis que julgará a comprovação apresentada (art. 18, §2º, lei 6766/79).

Com a exigência da apresentação de certidões de ações penais, buscava-se evitar prejuízo aos adquirentes dos lotes. Porém, no processo de revisão da lei, em curso no Congresso por meio do projeto de lei 3.057/2000, deve-se repensar a necessi-

dade dessas certidões penais: diante do atual sistema jurídico; elas preservam, de alguma forma, os direitos dos adquirentes de lote? De que forma uma ação penal poderia afetar um imóvel e, assim, trazer prejuízo aos consumidores? Nessa avaliação é necessário ter em mente a evolução dos diplomas legais desde 1979 até a presente data, destacando-se a promulgação do Código de Defesa do Consumidor (lei 8.078/90) e a reforma da parte geral do Código Penal, feita em 1984.

Os possíveis reflexos de ações penais sobre bens imóveis são: a aplicação de uma pena restritiva de direitos prevista no artigo 45, parágrafo terceiro do Código Penal, ou seja, perda de bens; ou a perda de bens como efeito extrapenal da condenação (art. 91, CP).

No primeiro caso, trata-se de modalidade de pena, portanto, sua imposição depende do trânsito em julgado de uma condenação. Em se tratando de pena, a perda de bens jamais poderá passar da pessoa do condenado. Segundo Delmanto, “sendo a perda de bens modalidade de sanção penal, é ela pessoal, individuada, intransferível, adstrita à pessoa do delinqüente” (Delmanto, Celso et al. *Código Penal Comentado*. 6.ed. Renovar, 2002. p.93). Portanto, não pode a pena incidir sobre bem imóvel adquirido por terceiro de boa-fé.

Já os efeitos extrapenais da condenação previstos no Código Penal são: tornar certa a obrigação de indenizar o dano e a perda de bens em favor da União. Na primeira hipótese o trânsito em julgado de ação penal faz coisa julgada no cível e nesse foro será determinado o gravame sobre o bem. Assim, a certidão de ações penais é desnecessária. A segunda hipótese é aplicada quando o bem imóvel for produto do crime ou adquirido com proventos auferidos do crime, caso em que estão expressamente resguar-

dados os direitos de terceiro de boa-fé (art. 91, II, CP). Assim, não haveria prejuízo ao adquirente de lote.

Em qualquer das hipóteses é necessário lembrar que o Código de Processo Penal prevê as medidas assecuratórias, ou seja, instrumentos que facilitam a reparação do dano e podem garantir o custeio de penas pecuniárias e despesas processuais (art.140, CPP). Caberá o seqüestro de imóveis quando eles forem adquiridos com produto do crime. Já a hipoteca legal poderá incidir sobre quaisquer imóveis do indiciado. De qualquer forma, as restrições sobre imóveis decretadas no curso do processo ou do inquérito policial deverão ser inscritas no cartório de registro de imóveis (art.128 e 135, §4º, CPP), ou seja, a limitação já constará da matrícula do imóvel, podendo-se dispensar a certidão de ações penais.

O Tribunal de Justiça de São Paulo já se manifestou sobre a inexistência de fraude na venda de imóveis durante o curso de uma ação penal em decisão com a seguinte ementa: “A ação penal ainda pendente não constitui obstáculo à venda de imóvel pelo acusado. Não há falar, em tal conjuntura, em fraude à execução, de sorte a se considerar ineficaz a venda efetuada e se determinar sobre o imóvel a especialização da hipoteca legal” (TJSP. RT 541/347).

De qualquer forma, a perda de bens, seja como pena ou como efeito extrapenal da condenação, decorre da condenação transitada em julgado, ao passo que a certidão exigida pela lei 6.766/79 é de ações! Essa exigência viola o princípio constitucional da não-consideração prévia de culpabilidade ou em princípio da presunção de inocência (art.5º, LVII, CF).

Por outro lado, caso o imóvel objeto do parcelamento não seja atingido pela sentença penal condenatória, impedir que o parcelamento seja registrado significa restringir um direito não atingido pela sentença, ou seja, a propriedade. Se, no caso de condenação, esse impedimento significa uma restrição ilegal de direitos, contrariando o disposto no artigo terceiro da Lei de Execução Penal (lei 7.210/84), mais ainda nos casos de absolvição ou encerramento do processo sem julgamento do mérito.

Não se pode impedir uma pessoa de explorar seu direito de propriedade, de exercer uma atividade econômica, qual

seja, venda de lotes parcelados, simplesmente porque o proprietário foi réu em uma ação penal; ainda que tenha sido condenado, a condenação não tenha efeito sobre a propriedade. Essa restrição, além de violar direitos e garantias constitucionais, somente acentua a irregularidade na produção e disponibilização de lotes urbanos, uma vez que as exigências são feitas apenas no final do processo, depois de elaborado e aprovado o projeto. A lei 6.766/79 faz poucas exigências para a fixação de diretrizes (art. 6º) e aprovação do projeto de parcelamento (art. 12), com preocupações focadas em aspectos técnicos, urbanísticos. A lei não exige um controle preventivo da situação fundiária da gleba a ser loteada: na lei federal não há qualquer impedimento para que o órgão público competente aprove o projeto de parcelamento sem atentar à titularidade da terra ou às eventuais restrições que possam incidir sobre o imóvel. Esse controle será exercido no momento do registro (art. 18, lei 6.766/79), que pode ser solicitado até 180 dias depois de aprovado o loteamento ou desmembramento.

Portanto, as certidões de ações penais exigidas pela lei 6.766/79 e tidas como imprescindíveis para o registro não são documentos apropriados para prevenir os eventuais reflexos de ações penais sobre bens imóveis ou proteger o interesse do adquirente do lote. O novo texto da Lei de Parcelamento deve dar mais ênfase no controle da situação fundiária pelo órgão licenciador responsável em favor da aprovação do projeto, do fortalecimento da fiscalização bem como dos instrumentos e direitos criados pelo Código de Defesa do Consumidor, que permitem uma adequada proteção aos adquirentes de lotes urbanizados. Além disso, no processo de revisão da lei, deve-se assegurar o cumprimento de garantias constitucionais, uma vez que o impedimento do registro em função de certidões de ações penais viola dois dispositivos constitucionais fundamentais: o princípio da não-consideração prévia de culpabilidade ou da presunção de inocência (art. 5º, LVII, CF) e o direito de propriedade (art. 5º, *caput* e incisos XXII e XXIII).

---

*Julia Azevedo Moretti é advogada.*

# Consultas técnicas dos associados podem ser acessadas no *site* do IRIB

Os associados do IRIB enviam suas consultas técnicas diretamente para o departamento competente. As respostas do Instituto formam uma base de dados constantemente atualizada no *site*, que pode ser consultada no endereço [http://www.irib.org.br/asp/pesq\\_perguntas.asp](http://www.irib.org.br/asp/pesq_perguntas.asp)

*Pode a sociedade alienar bem imóvel a sócio? Como se dá a transmissão de bens do sócio para a sociedade?*

## Fatos

Foi apresentada para registro uma escritura de doação em que comparece como doadora uma pessoa jurídica – sociedade comercial – e como donatário um de seus sócios, que possui 99% das quotas. Constava pagamento do ITCD. Trata-se de uma situação atípica, uma vez que, em regra, o sócio recebe da empresa como redução de capital

ou como pagamento de lucros, mas raramente como doação.

Para evitar qualquer questionamento futuro da Fazenda pública, requeremos do usuário um termo em que ele dava ciência de que a operação poderia ser interpretada como hipótese de elisão fiscal (CTN, art. 116) e eximia o cartório de qualquer eventual pagamento.

O cliente não concordou com a assinatura do termo. Diante da situação, pergunto.

## Consulta

1. É legal a transmissão de um imóvel da pessoa jurídica para seu sócio por meio de doação?

2. Nessa operação de doação, existe risco de questionamento por parte de autoridade fazendária – federal, estadual ou municipal – pelo recolhimento da algum tributo? Existe risco de questionamento por parte de outros sócios?

3. E ainda. É legal a transmissão de um imóvel da pessoa jurídica para seu sócio por meio de compra e venda? Ou seja, poderia o sócio comprar o imóvel da pessoa jurídica por um preço muito menor ou maior que o de mercado?

## Resposta

Se a lei não a proíbe, a transmissão é legal.

Se o contrato entre a sociedade e o sócio não é proibido, se o requisito da forma foi observado, se foi recolhido o imposto de transmissão, não vemos como possa o oficial opor algum obstáculo ao registro.

Não lhe compete investigar se existe alguma intenção de lesar o fisco.

Certamente foram apresentadas as certidões negativas que a lei 8.212/91 exige para a transmissão de bem imóvel pela sociedade.

Como foi dito, a lei não proíbe a venda de bem imóvel da sociedade para o sócio.

E, como ocorre em qualquer negócio de compra e venda, não compete ao oficial questionar o preço entabulado para o negócio.

Restrição ao negócio entre sociedade e sócio poderia haver no contrato social e só com base em restrição dessa espécie poderiam outros sócios questionar a alienação.

É bem de ver, todavia, que essa investigação presumivelmente foi feita pelo tabelião que lavrou a escritura de doação. Se houvesse algum requisito não satisfeito para o negócio, o tabelião não formalizaria o contrato.

Há a presunção de que o contrato social foi devidamente examinado pelo tabelião. O oficial não pode levantar nenhuma questão a esse respeito, porque estaria questionando a fé pública do notário.

É nosso parecer.

---

São Paulo, 3 de março de 2006.

*Narciso Orlandi Neto*

OAB/SP 191.338

### **Georreferenciamento de imóvel rural: cisão de sociedade**

Gostaria de obter informações sobre os procedimentos necessários junto ao registro de imóveis para averbação – ou, se for o caso, o registro – de uma *cisão parcial* de empresa, em face da seguinte situação.

A empresa é titular de um imóvel rural com área aproximada de 1.100 ha. (mil e cem hectares) o qual já foi submetido a *retificação judicial* em agosto de 1996, *estando descrito geodesicamente*.

Mediante instrumento particular – protocolo de cisão parcial – *levado a efeito no ano de 1989*, registrado na Jucesp, parte do patrimônio da empresa cindida – albergando o imóvel mencionado – foi transferido a outras quatro empresas – algumas já existentes e outras emergentes da própria cisão – e, de cuja operação – resultou também o parcelamento da área primitiva.

Destaco que, foram elaborados plantas e memoriais descritivos que se reportam aos elementos de caracterização constantes da matrícula.

Com o advento da lei 1.0267/2001, regulamentada pelo decreto 4.449/2002, que resultou também na alteração da Lei dos Registros Públicos (6.015/73), surgiram muitas dúvidas a respeito da aplicação desses dispositivos.

Diante deste quadro solicito a gentileza, se possível, de que sejam esclarecidas as dúvidas a seguir.

Considerando que as operações de cisão foram efetuadas anteriormente à vigência da lei 10.267/2001 – embora não submetidas ao registro imobiliário na ocasião –, será necessário agora o atendimento ao artigo nono e parágrafos e artigo 10 inciso II do decreto 4.449/2002 – ou seja, o levantamento georreferenciado e a certificação pelo Incra?

O artigo 16 do decreto 4.449/2002 dispõe que “os títulos públicos, particulares e judiciais relativos a imóveis rurais *lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à promulgação da Lei 10.267/2.001* que importem em transferência de domínio, desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais e que exijam a identificação da área ‘*poderão*’ ser objeto de registro”.

A interpretação desse artigo 16 não dispensa os procedimentos dos artigos nono e 10 para aqueles títulos formalizados anteriores à vigência da lei 10.267?

Agradeço antecipadamente a atenção de Vossas Senhorias, ficando no aguardo de uma resposta, se possível urgente, para que sejam tomadas as medidas seguras e corretas objetivando a regularização perante o registro imobiliário.

### **Resposta**

Prezado associado,  
Complicada a sua situação.  
Não serve de consolo, mas o mesmo ocorre com muitas outras empresas que somente procuram o registro imobiliário anos depois da consumação da alteração societária. E essa

demora, não raramente, gera uma série de problemas à empresa, pois os ônus a serem suportados para a solução não são poucos. Vamos ao seu caso.

### 1. Fatos narrados

O senhor afirmou que o imóvel – área de 1.100 ha – foi retificado em 1996 com descrição geodésica. O fato de a descrição tabular ser geodésica não é suficiente – é quase o mesmo que nada –, pois as chances de os trabalhos técnicos estarem de acordo com as normas do Incra são remotas – isso resultaria na necessidade de refazer todo o serviço. Como o imóvel tem área superior a 1.000 hectares, qualquer alteração em sua estrutura – parcelamento, que é o caso – requer cumprimento à lei do georreferenciamento.

A cisão ocorreu em 1989 e, em decorrência dela, o imóvel foi “parcelado” e as “glebas resultantes” foram destinadas às empresas resultantes – pelo menos foi isso que entendi em sua explanação.

### 2. Situação estranha

A cisão ocorreu em 1989 e a retificação do imóvel, em 1996. Como foram descritas as parcelas do imóvel a serem distribuídas na cisão (1989) sem a descrição que foi homologada judicialmente apenas em 1996?

Dependendo de como tais descrições foram feitas, o título – os atos societários que definiram a cisão e o parcelamento do imóvel – não será inteiramente válido para o registro e necessitará de rerratificação.

### 3. Fatos incontroversos

Seu imóvel possui área superior a 1.000 ha, portanto não está beneficiado pelos prazos carenciais do artigo 10 do decreto 4.449/2002, com a nova redação determinada pelo decreto 5.570/2005. Para obter certificação do Incra, o imóvel deve ser georreferenciado nos termos das normas específicas daquela autarquia. A descrição de seu imóvel não cumpre a Lei do Georreferenciamento, portanto, a matrícula, em tese, está bloqueada para a grande parte dos assentos registrais – dentre eles, o parcelamento e a transferência de titularidade, ambos desejados por sua empresa.

Por outro lado, o senhor está certo em afirmar que a cisão foi consumada em 1989 e, conseqüentemente, independe de qualquer ato do registro imobiliário.

### 4. Conclusões

Apesar de a cisão já estar consumada, um dos atos acessórios a ela não foi efetivado: o parcelamento do imóvel. O parcelamento de qualquer imóvel somente se concretiza com o respectivo assento registral. A decisão dos acionistas – ou quotistas, não sei o tipo de sua empresa – pela cisão concretizou-se com o ato na junta comercial – no registro imobiliário, não se discute a cisão, mas sim o pretenso parcelamento. A decisão pelo parcelamento não foi concretizada até hoje; para ser concretizada, deve ser cumprida a lei atual.

Conclusão. Georreferenciar a área –

o todo e as parcelas desmembradas – e, após isso, prenotar as certidões – originais – da junta comercial para possibilitar o ato registral na serventia imobiliária.

### 5. Outros aspectos

O artigo 16 do decreto 4.449/2002 vai ser utilizado em seu caso, mas não da forma como interpretado:

- o imóvel e suas pretensas divisões serão georreferenciados e receberão certificações do Incra;
- por esse dispositivo normativo, os atos praticados para o cisão – que foram registrados na junta comercial – não precisarão ser rerratificados – salvo se houver alguma falha grave –, servindo de título para possibilitar a transferência dos imóveis às empresas geradas na cisão; e
- sem esse artigo 16 do decreto e sem o parágrafo 13 do artigo 213 da Lei dos Registros Públicos, LRP, ambos recentes em nossa legislação, seria necessário arrumar as decisões dos acionistas – quotistas –, pois a descrição das parcelas dos imóveis nos atos praticados pela empresa estaria diferente da nova descrição georreferenciada e, de acordo com o artigo 225 da LRP – sem o aval dos dois dispositivos já citados –, esse título seria impraticável para o fim almejado. Com os novos dispositivos, isso mudou e não mais será problema para a sua empresa – salvo se houver outras falhas, repito.

*Eduardo Augusto*

Diretor de assuntos agrários do Irib

## ***Averbação de georreferenciamento e exigência de unificação de matrículas***

Prezados Senhores,  
Servimo-nos da presente, representando os interesses da Agropecuária e Reflorestadora São Luiz Ltda., (...) para expor o quanto segue:

- nossa cliente é detentora de uma gleba de terras, denominada fazenda Vila Velha, localizada no município e comarca de São Desidério, estado da Bahia, devidamente cadastrada perante o Incra sob o número 9500332296014;
- as glebas de terra que compõem a fazenda Vila Velha estão devidamente identificadas em matrículas imobiliárias distintas e autônomas, totalizando a área de 8.002,9731 hectares;
- em cumprimento ao que dispõe a legislação aplicável às normas que instituíram o *georreferenciamento* (...), a Agropecuária (...) obteve a *certificação* 050508000003-00, datada de 12 de agosto do corrente, pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário, MDA, Superintendência Regional da Bahia – SR05, na forma contida no processo 54160001592/2004-13, para o polígono que encerra a totalidade da área da fazenda Vila Velha, precisos 8.002,9731 hectares;
- instados o cartório de registro de imóveis do município e a comarca de São Desidério, estado da Bahia, na forma da lei, procederem a averbação do referido *georreferenciamento*

– na forma da certificação expedida –, este recusou-se a fazê-lo tendo, inclusive, a oficial maior do serviço notarial recusado a “protocolar” o requerimento consubstanciada no fato de que tal providência deveria ser precedida da *unificação de todas as áreas – matrículas* – que compõem a aludida fazenda Vila Velha;

- a exigência de *unificação de todas as áreas – matrículas* –, além de não estar amparada por dispositivo legal, é absolutamente inviável, do ponto de vista da estrita legalidade, na medida em que as matrículas imobiliárias, individualmente, estão vinculadas a operações creditícias absolutamente distintas, firmadas com diferentes instituições financeiras ao esteio do contido em cédulas hipotecárias absolutamente independentes e individualizadas;
- sem o registro efetivado e sem a formulação da exigência notarial, na forma da lei registral, viu-se a titular do domínio absolutamente constrangida em seu direito; e,
- no afã de solucionar a pendência a Agropecuária e Reflorestadora São Luiz Ltda., envolveu o Ministério do Desenvolvimento Agrário, MDA, responsável pela certificação atinente ao *georreferenciamento*, tendo o departamento jurídico do referido Ministério informado que, nesta fase, ainda administrativa, somente o Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, poderia nortear o cartório de registro de imóveis de São Desidério, estado da Bahia, a efetivar a averbação do referido *georreferenciamento*

à margem das matrículas imobiliárias que compõem a fazenda Vila Velha, evitando-se, com tal providência, a adoção de outras medidas administrativas e/ou judiciais necessárias à salvaguarda de seus interesses.

Pelo exposto, requer-se, pela presente, o pronunciamento desse E. Instituto, quanto ao contido na presente mensagem, fornecendo, inclusive, na melhor forma de direito, quais as diretrizes notariais que devem ser objetivadas, para o fim de ser dado fiel e cabal cumprimento ao disposto na legislação aplicável à espécie – averbação do georreferenciamento à margem das respectivas matrículas imobiliárias. Certos de que o pronunciamento de Vossas Senhorias, além de elucidar a questão, contribuirá para que se evite o atolamento de feitos judiciais, Manifestando distinta consideração,

---

Norberto Bonavita

Peppe e Bonavita Advogados Associados

***Para cada certificação do Incra, um único imóvel no registro imobiliário: sem a fusão das matrículas e transcrições, juridicamente não houve georreferenciamento***

Prezado doutor Norberto,  
A obrigatoriedade de georreferenciamento está prevista nos parágrafos terceiro e quarto do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos, que foram ali inseridos pela lei 10.267/2001.

Tanto a LRP como o Código Civil definem imóvel como uma área devidamente descrita numa matrícula do registro imobiliário. O conceito agrário de imóvel rural, que não coincide com o conceito do Direito civil e do Direito registral, vale apenas para fins de cadastro perante o Incra e para algumas regras do Estatuto da Terra. O que deve ser georreferenciado é o imóvel sob o conceito registral e não sob a ótica agrária. Como a regra está no artigo 176 da LRP, deve ela ser interpretada nesse diapasão.

Isso não significa necessariamente que cada matrícula ou transcrição deva ser georreferenciada isoladamente. Pode-se sim georreferenciar uma multiplicidade de propriedades, desde que contíguas e cujos limites internos tenham se perdido com o passar do tempo.

Entretanto, optando o proprietário pelo georreferenciamento do todo, tem ele o dever de unificar todos os imóveis – fundir todas as matrículas e transcrições que compõem a área levantada –, sob pena de se desconfigurarem os objetivos almejados pelo novo sistema.

Detalhe: se houver estradas e outras áreas públicas entre esses imóveis, impossível a fusão das matrículas, uma vez que nelas não se podem incluir áreas públicas – outro objetivo do georreferenciamento é a separação entre áreas públicas e privadas.

### Explico.

Questão 1. Por que a preferência por várias matrículas?

R. 1. Para viabilizar a instituição de

hipotecas para credores diferenciados.

Justificativa 1. O credor hipotecário – normalmente uma instituição financeira – quer que sua garantia esteja georreferenciada, para ter segurança jurídica da: 1) existência do imóvel; 2) área exata do imóvel; 3) formato do imóvel; e 4) exata localização de suas divisas. Na verdade, as primeiras discussões envolvendo o geo surgiram por pressão das instituições financeiras que estavam abarrotadas de garantias inexistentes.

Questão 2. Por que a preferência por várias matrículas?

R. 2. Para viabilizar a venda de uma delas a uma terceira pessoa sem precisar fazer o desmembramento.

Justificativa 2. Não se pode alienar imóvel rural não georreferenciado após os prazos. Essa matrícula sem descrição georreferenciada estaria, de certa forma, bloqueada para alienações, por não cumprir o artigo 176 da LRP.

Questão 3. No seu caso específico, o que foi georreferenciado?

R. 3. Enquanto não houver a fusão das matrículas e transcrições, juridicamente não houve georreferenciamento de *nada!*

Justificativa 3. Vocês georreferenciaram uma multiplicidade de imóveis. Sem a fusão dessas matrículas, onde será registrada a nova descrição georreferenciada? O conjunto de imóveis, sem a unificação, não é imóvel, não é um bem de raiz amparado pela legislação. A descrição certificada pelo Incra não terá ingresso no fôlio real

– pois inexistente o fôlio real desse todo – e, portanto, não houve cumprimento ao artigo 176 da LRP.

A sugestão que fazemos, com base exclusivamente em suas justificativas, é georreferenciar matrícula por matrícula – ou em grupos de matrículas, desde que sejam fundidas as que fizerem parte de uma mesma certificação –, pois garante ao proprietário maior liquidez, controle de garantias hipotecárias e de outros ônus reais, etc.

Por fim, basta cumprir a seguinte regra: *para cada certificação do Incra um único imóvel no registro imobiliário.*

Na esperança de ter colaborado para esclarecer o assunto, agradecemos a deferência em procurar o Irib.

*Eduardo Augusto*

Diretor de assuntos agrários do Irib

## Incorporação de condomínios. Condomínio deitado. Obras de uso comum. Contrato de construção de casas

Consulta-nos o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil sobre a seguinte questão.

“Pode ser registrada incorporação de condomínio deitado em que o incorporador realizará apenas as obras de uso comum, ao passo que cada adquirente de fração ideal de terreno realizará, sem prazo para a conclusão, a construção de sua casa térrea ou assobradada, cujos projetos foram

aprovados pela municipalidade?”

Em caso positivo, em que momento far-se-á a instituição do condomínio, uma vez que não há prazo para a conclusão da construção de todas as casas?”

### Resposta

Da indagação, algumas ilações podem ser extraídas e que servirão como premissas à conclusão final.

Existe a incorporação registrada e, conseqüentemente, já aprovada pela municipalidade.

Há um contrato de construção envolvendo o incorporador, quanto às áreas comuns, e, diretamente, os próprios adquirentes, quanto às construções das edificações, nas unidades autônomas.

No contrato de construção, que delega a incumbência de cada adquirente construir a própria casa, não foi estipulado prazo para a conclusão das obras.

Essas assertivas conduzem à conclusão de que o negócio jurídico examinado infringe a lei.

Basta examinar o disposto no artigo 48 da lei 4.591, de 1964, para verificar os requisitos mínimos dos contratos de construção em imóveis objeto de incorporação.

É possível que a contratação seja feita com o incorporador ou “diretamente entre os adquirentes e o construtor”.

De qualquer modo, “o projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato” (§1º).

Além disso, “do contrato deverá constar o prazo de entrega das

obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação” (§2º).

A interpretação desses dispositivos mostra que o contrato de incorporação, ainda que permita a avença direta entre os adquirentes e o construtor, deverá estabelecer uma vinculação entre tais construções e o projeto aprovado, bem como o prazo para a entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Não se pode esquecer que a incorporação diz respeito a todo o empreendimento e nenhuma estipulação pode dele se desgarrar.

A autonomia é relativa, pois, em tese, todos os adquirentes têm interesse em ver concluída a incorporação, de forma a permitir as averbações das construções.

Não se esqueça que a administração do condomínio, nessa fase preliminar, pode ser objeto de fiscalização efetiva, inclusive com a convocação de assembléias (artigo 49, lei 4.591, de 1964) e deliberações sobre todo o empreendimento.

Nessa linha de raciocínio, inviável qualquer contrato que não conste prazo para a conclusão da obra.

Na hipótese de os adquirentes contratarem vários construtores, com avenças independentes, o que não parece vedado pela lei, o incorporador deverá coordenar os contratos, exigindo a existência dos prazos e as formas de sua eventual prorrogação.

Os parágrafos primeiro e segundo, do artigo 48, são aplicáveis para o contrato celebrado pelo incorpo-

rador e, obrigatoriamente, deverão constar, igualmente, nos demais, celebrados pelos adquirentes com construtores independentes.

A incorporação deverá ter começo, meio e fim. Não pode ser indefinida e nem ficar ao sabor das conveniências.

Incumbe ao incorporador, sob pena de responsabilidade, fiscalizar e cuidar para que as construções terminem no prazo definido ou naquele que for prorrogado.

Se assim não se entender, a incorporação não se completará e a situação dos adquirentes permanecerá eternamente na provisoriedade, inclusive quanto à instituição definitiva, que depende da averbação de todas as construções.

Ainda que ocorra a dilação do prazo, ou, ainda, a instituição parcial do condomínio, sempre deverá existir um termo final para a conclusão das construções, que deverá ser fiscalizado pela comissão de representantes e pelo incorporador.

Respondendo, pois, à indagação: não é possível o contrato de construção sem a observância do disposto no artigo 48 da lei 4.591, de 1964, vale dizer, sem menção ao prazo para o término da obra. A instituição, ressalvado o caso de ela ser parcial, somente poderá se completar, para a instituição definitiva, após a conclusão de todas as casas.

---

É o nosso parecer, S.M.J.

São Paulo, 27 de setembro de 2005.

*Hélio Lobo Júnior*

OAB/SP 25.120



# STF decide sobre independência jurídica do registorador

## **STF. Carta de adjudicação – requisitos – ausência. Titular da serventia – crime de desobediência – impropriedade manifesta.**

EMENTA. Registro público. Atuação do titular. Carta de adjudicação. Dúvida levantada. Crime de desobediência. Impropriedade manifesta. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal – crime de desobediência –, pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado.

### **Íntegra**

*Habeas Corpus* 85.911-9 Minas Gerais

Relator: ministro Marco Aurélio

Paciente(s): Eugênio Klein Dutra

Impetrante(s): Sindicato dos Notários e Registradores de Minas Gerais – Sinoreg/MG e outro(a/s)

Advogado(a/s): Paulo Pacheco de Medeiros Neto e outro(a/s)

Coator(a/s) (Es): 2ª Turma Recursal do Juizado Especial Criminal de Belo Horizonte

Registro público. Atuação do titular. Carta de adjudicação. Dúvida levantada. Crime de desobediência. Impropriedade manifesta. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal – crime de desobediência –, pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado.

### **Acórdão**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os ministros do Supremo Tribunal Federal, em Primeira Turma, sob a presidência do ministro Sepúlveda Pertence, na conformidade da ata do julgamento e das notas taquigráficas, por unanimidade, em deferir o pedido de *habeas corpus*,

nos termos do voto do relator. Ausente, justificadamente, o ministro Carlos Britto.

Brasília, 25 de outubro de 2005.

### Relatório

O senhor ministro Marco Aurélio – Este *habeas*, impetrado em favor de Eugênio Klein Dutra, titular do Sexto Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, tem, como pano de fundo, incidente ocorrido quando do registro de certo título emanado da 21ª Vara do Trabalho daquela Capital. O paciente teria questionado a possibilidade desse registro, apresentando-o ao Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos. A dúvida foi dirimida no sentido da necessidade de atendimento a certos requisitos, sendo que o título, após as providências cabíveis, veio a ser registrado. Ante o quadro, o Juízo da Vara do Trabalho provocou o Ministério Público, considerado o tipo do artigo 330 do Código Penal – desobediência.

Sustenta-se, neste *habeas*, a impropriedade do enfoque, apontando-se que tabelião ou oficial de registro público no exercício da função pública por delegação não é agente da citada prática. Mais do que isso, teria havido o estrito cumprimento do dever legal, submetendo-se a questão ao juízo competente, que acolheu, em decisão coberta pela preclusão maior, o que suscitado.

Daí asseverar-se a ausência de justa causa para o surgimento de processo penal, ressaltando-se que, de qualquer forma, a decisão da Turma Recursal, indeferindo ordem pleiteada em *habeas*, não se fez satisfatoriamente fundamentada. Evoca-se a excludente de ilicitude do inciso III do artigo 23 do Código Penal, a atrair a incidência do disposto no artigo 43 do Código de Processo Penal. Discorre-se a respeito da matéria, pleiteando-se a concessão da ordem preventiva para trancar o procedimento criminal. Juntaram-se à inicial os documentos de folha 13 a 32. O parecer da Procuradoria Geral da República é pelo deferimento da ordem.

Às folhas 47 e 48, as informações do Juizado Especial Criminal de Belo Horizonte revelam a tramitação do processo, noticiando a designação de audiência que fora suspensa

ante a liminar concedida no *habeas* ajuizado na Segunda Turma Recursal Criminal de Belo Horizonte.

Lancei visto no processo em 13 de outubro de 2005, designando, como data do julgamento, a de hoje, 25 subsequente, isso objetivando a ciência dos impetrantes, no que a ausência de inserção na pauta longe fica de desaguar em surpresa, visando, isso sim, à celeridade processual.

É relatório.

### Voto

O senhor ministro Marco Aurélio (relator) – Difícil é imaginar-se que se chegue à necessidade de impetração, no Supremo, de *habeas* para afastar constrangimento como o retratado neste processo. Tudo se deve à visão distorcida quanto à organicidade do Direito, às atribuições dos órgãos públicos, sendo certo que o ato da Turma Recursal, indeferindo ordem em *habeas*, fez-se alicerçado na premissa de que não se teria ainda recebido a denúncia. Olvidou-se não só o instituto da impetração preventiva, como também a circunstância de consubstanciar constrangimento ilegal contexto em que, flagrantemente sem justa causa, caminha-se para a audiência preliminar prevista na Lei nº 9.099/95, como se esta não alcançasse a liberdade ampla de ir e vir, no âmago, do próprio envolvido, sujeitando-o ao comparecimento a juízo em procedimento criminal.

O paciente limitou-se a cumprir dever imposto por lei, pela Lei dos Registros Públicos. Examinando título emanado da jurisdição cível especializada do trabalho – carta de adjudicação –, percebeu que não se contaria, no instrumento, com informações e peças exigidas por lei. Como lhe cumpria fazer e diante, ao que tudo indica, de resistência da parte interessada, suscitou a dúvida e aí, mediante pronunciamento que veio a se fazer coberto pela preclusão maior, o Juízo da Vara dos Registros Públicos disse do acerto da recusa em proceder de imediato ao registro, consignando, inclusive, que a observância das exigências legais, após a dúvida levantada, não seria de molde a obstaculizar a decisão.

Assim, não é indispensável definir sobre a possibilidade de se ter, como agente do crime de desobediência, pessoa que imple-

mente atos a partir de função pública, valendo notar, de qualquer maneira, que se procedeu não na condição de particular, não considerado o círculo simplesmente privado, mas por força de delegação do poder público, tal como previsto no artigo 236 da Constituição Federal. O que salta os olhos é a impropriedade da formalização do procedimento criminal, provocado que foi por visão distorcida do órgão da Justiça do Trabalho, como se o Direito não se submetesse à organicidade.

Concedo a ordem para fulminar, e essa é a expressão mais adequada ao caso, o procedimento instaurado contra o paciente e que se faz em curso no Juizado Especial Criminal de Belo Horizonte, considerado o Processo nº 0024.03.099280-4.

### Decisão

A Turma deferiu o pedido de *habeas corpus*, nos termos do voto do Relator. Unânime. Ausente, justificadamente, o Ministro Carlos Britto. Falou pelo paciente a Dra. Cláudia Murad Valadares. 1ª Turma, 25.10.2005.

Presidência do Ministro Sepúlveda Pertence. Presentes à Sessão os Ministros Marco Aurélio, Cezar Peluso e Eros Grau.

Ausente, justificadamente, o Ministro Carlos Britto.

Subprocurador-Geral da República, Dr. Rodrigo Janot Monteiro de Barros.

Ricardo Dias Duarte

Coordenador

Data: 25/10/2005

Fonte: HC 85.911-9 [<http://www.stf.gov.br/images/disco26/eme2216/tomo01/349-85911.pdf>]

Localidade: Minas Gerais

Relator: Marco Aurélio

Legislação: Art. 236, da Constituição Federal; Lei nº 6.015/73; art. 330, do Código Penal; art. 43, do Código de Processo Penal e Lei nº 9.099/95.

### Consulte

Ricardo Dip. Da responsabilidade civil e penal dos oficiais registradores. *Revista de Direito Imobiliário* 53 (jul./dez. 2002, p.81).

## Desembargador do TJSP comenta decisão do STF

Em entrevista concedida ao presidente do Irib Sérgio Jacomino, o desembargador Ricardo Dip comenta a decisão do Supremo, que confirma a tese que vinha sustentando há alguns anos.

*Sérgio Jacomino – O STJ vinha de decidir que a atuação do registrador, imperando o registro ou denegando-o, mormente quando confirmada pelo juízo competente, merecia ser prestigiada por todos: CC 484/SP, [<http://www.stj.gov.br/webstj/Processo/JurlImagem/frame.asp?registro=198900093800&data=04/12/1989>], relator ministro José de Jesus Filho. Mudando essa orientação, hoje o tribunal considera que a atividade do registrador – e do corregedor-permanente –, ostentando um caráter estritamente administrativo, não se poderia constituir em óbice à consecução de uma ordem judicial. Para ficarmos num caso-limite: uma ordem judicial ilegal deve ser cumprida?*

**Desembargador Ricardo Dip** – Parece-me, com o devido respeito, que deva enunciar-se de outro modo a questão. Não se trata, em rigor, de saber se uma ordem judicial não deve ser cumprida, se, a juízo do registrador, ela se considere “ilegal”. Porque, de ser assim, correríamos o risco de pôr-nos diante de um registrador conformado à figura de um *hipertribunal*. A meu ver o problema é de esferas de competências legais: quando o registrador se recusa a praticar um registro ou uma averbação referentes a título judicial *não* está decidindo que a ordem judiciária é ilegal, juízo que *não* lhe incumbe. O que está decidindo, no âmbito de suas atribuições, é que esse título, *hic et nunc*, é não-inscritível.

Ora, a decisão judicial *posterior* que afere esse juízo de não-qualificação registrária e, por exemplo, determina o registro, já não pode ser recusada pelo registrador, exatamente porque, (a) se não-jurisdicional (v.g, no processo de dúvida) *substitui* a decisão primigênia do registrador; (b) se jurisdicional, corresponde à *res iudicata* do “processo contencioso” a que se refere a parte final do art. 204 da Lei de Registros Públicos. Isso desvela que se falseia a visão do registrador superjudicante. O lapso em que, a meu ver, algumas respeitáveis decisões judiciais têm incorrido é o de *dispensar* a via *contenciosa* própria prevista no artigo 204, LRP, e, na prática, substituir o procedimento de dúvida e até a competência do Juízo dos Registros Públicos por meio de *decisões interlocutórias* com anexas cominações de prisão para o caso de não-cumprimento da incidente ordem registrária. Trata-se de uma trilha anômala, avessada à previsão de um “processo contencioso competente”.

*SJ – A decisão do STF considerou o pronunciamento da Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte “coberto pela preclusão maior”. Gostaria que o senhor comentasse.*

**Desembargador Ricardo Dip** – Ainda não tive a oportunidade de meditar a fundo sobre o ven. acórdão do STF. *Prima facie*, animar-me-ia a entender que a referência à “preclusão maior” reporta a decisão, no plano registrário, à prevalecente competência *legalmente* assinada ao Juízo de Registros Públicos. De não ser assim, *não* se reconhecera mais uma superioridade *in suo ordine* ao Juízo com assinatura competencial na forma da lei, reduzindo-se a competência soberana (*em sua ordem*) do Juízo dos Registros Públicos à inscrição dos títulos de origem extrajudiciária, (ainda assim) enquanto tal.

*SJ – O V. aresto reitera a necessidade de se recuperar uma “visão orgânica” do Direito. Constelando a galáxia judiciária, os registros estão coordenados organicamente com o Judiciário na consumação da paz social – um na restauração da ordem mal-ferida, outro na segurança jurídica. É esse o sentido aninhado na frase “visão distorcida quanto à organicidade do Direito”?*

**Desembargador Ricardo Dip** – Não posso, em verdade, substituir o eminente ministro Marco Aurélio na tarefa de interpretar autenticamente a expressão “*visão distorcida quanto à organicidade do direito*”. Mas, suposto fosse minha a referência, eu acaso pensaria exatamente no resguardo da variedade competencial dos vários “operadores jurídicos” (com o perdão do termo): *unicuique in suo ordine*.

*SJ – Como o senhor avalia essa importante decisão do Supremo Tribunal Federal?*

**Desembargador Ricardo Dip** – Julgo que a ven. decisão do STF é dessas que surgem ao modo de um farol, sinalizando critérios e avivando princípios. Satisfaz-me, além disso, porque jorra sua luminosidade sobre uma trilha que, no plano prático-prático, se arriscava muito a perder: a da *independência jurídica dos registradores*. Independente *in suo ordine*, sem esquivanças, mas também sem usurpações competenciais.

*SJ – Estamos, os registradores, hoje, após a Constituição de 1988 e a lei 8.935/94, melhores e consolidados como importante instituição jurídica?*

**Desembargador Ricardo Dip** – Não é fácil avaliar se, num plano nacional, a instituição registrária está *em tudo* melhor ou pior do que antes da Constituição federal de 1988 e da lei 8.935, de 1994. É difícil dizer: penso que algumas coisas são *patentes*, assim a desenvoltura científica de maior número de registradores e o acréscimo bibliográfico especializado. Quanto a essas, *não* tenho dúvida em reconhecer o engrandecimento da instituição nos últimos quinze ou vinte anos. Julgo também que a crescente consciência da teleologia dos registros – instrumento relevantíssimo para a segurança jurídica – é outro dado avistável em favor dos tempos atuais dos registros públicos. Prefiro reter-me nestes pontos, conservando *in pectore* uma relação de deficiências que, a meu pobre ver, acaso, afetariam mal o estádio contemporâneo dos registros públicos no Brasil.

## Parecer do subprocurador-geral da República e petição dos advogados

O presidente do Sindicato dos Notários e Registradores de Minas Gerais, Eugênio Klein Dutra, titular do sexto Registro Imobiliário de Belo Horizonte – paciente no *habeas corpus* – encaminhou ao Irib cópia do “conciso, jurídico e corajoso parecer” do subprocurador-geral da República, Edson Oliveira de Almeida, bem como cópia da petição de seus advogados.

De fato, por ser de interesse de todos os profissionais que atuam na área de registros públicos, publicamos o parecer do doutor Edson Oliveira de Almeida e a peça de lavra dos advogados Paulo Pacheco de Medeiros Neto, Cláudia Murad Valadares, Roberto Rodrigues Pereira Júnior e Guilherme Fulgêncio Vieira.

### **Habeas corpus. Titular da serventia. Crime de desobediência**

Ementa não oficial. Não há falar-se em crime de desobediência praticado por Oficial de Registro de Imóveis, pois este, além de ser investido de *munus* público, ao suscitar dúvida, cumpriu o regular exercício da profissão.

*Habeas Corpus* nº 85911/130

Origem: Minas Gerais

Paciente: Eugênio Klein Dutra

Impetrante: Sindicato dos Notários e Registradores de Minas Gerais e outros

Coator: 2ª Turma Recursal do Juizado Especial Criminal de Belo Horizonte

Relator: Exm<sup>o</sup> senhor ministro Marco Aurélio

Senhor ministro-relator:

1. Retratam os autos esdrúxula hipótese em que o paciente, Oficial do Registro de Imóveis, está à beira de sentar no banco dos réus porque suscitou Dúvida a requerimento do interessado, ao Juízo da Vara dos Registros Públicos (aliás, julgada procedente) em relação a título expedido por Junta de Conciliação e Julgamento, por este não estar revestido das exigências legais.

2. O *writ* há de ser deferido. O remansoso entendimento jurisprudencial no sentido de que só se tranca a ação penal no seu nascedouro quando o constrangimento ilegal é demonstrado de plano aplica-se justamente ao caso em tela. E nem se argumente que ainda não há denúncia em face do paciente, tal como constou do ato atacado, porque a simples intimação para comparecimento a audiência preliminar para proposta de transação penal já constitui constrangimento ilegal a ser reparado por *habeas corpus*, se o fato imputado ao paciente é atípico.

3. *In casu*, em virtude de defeitos formais do título expedido pela 21ª Vara Trabalhista de Belo Horizonte, o paciente, a requerimento do interessado, submeteu o título, com as razões de dúvida, à decisão do Juízo da Vara dos Registros Públicos, tal como estatuído na Lei de Registros Públicos (art. 167, I, c.c. o art. 198). Foi por essa conduta que o Juiz Trabalhista promoveu instauração de processo-crime contra o paciente, imputando-lhe o delito do art. 330 do Código Penal. Ora, o regular exercício da profissão nem de longe pode configurar o crime de desobediência, mesmo porque o paciente é investido de *munus publico*, e, agindo como tal, não pode ser tido como o particular, agente ativo do delito de desobediência.

4. Isso posto, opino pelo deferimento do *writ*.

Brasília, 17 de junho de 2005.

*Edson Oliveira de Almeida*

Subprocurador-Geral da República

### **Voto**

O senhor ministro Marco Aurélio (relator) – Difícil é imaginar-se que se chegue à necessidade de impetração, no Supremo, de *habeas* para afastar constrangimento como o retratado neste processo. Tudo se deve à visão distorcida quanto à organicidade do Direito, às atribuições dos órgãos públicos, sendo certo que o ato da Turma Recursal, indeferindo ordem em *habeas*, fez-se alicerçado na premissa de que não se teria ainda recebido a denúncia. Olvidou-se não só o instituto da impetração preventiva, como também a circunstância de consubstanciar constrangimento ilegal, contexto

em que, flagrantemente sem justa causa, caminha-se para a audiência preliminar prevista na Lei nº 9.099/95, como se esta não alcançasse a liberdade ampla de ir e vir, no âmbito, do próprio envolvido, sujeitando-o ao comparecimento a juízo em procedimento criminal.

O paciente limitou-se a cumprir dever imposto por lei, pela Lei dos Registros Públicos. Examinando título emanado da jurisdição cível especializada do trabalho – carta de adjudicação –, percebeu que não se contaria, no instrumento, com informações e peças exigidas por lei. Como lhe cumpria fazer e diante, ao que tudo indica, de resistência da parte interessada, suscitou a dúvida e aí, mediante pronunciamento que veio a se fazer coberto pela preclusão maior, o Juízo da Vara dos Registros Públicos disse do acerto da recusa em proceder de imediato ao registro, consignando, inclusive, que a observância das exigências legais, após a dúvida levantada, não seria de molde a obstaculizar a decisão.

Assim, não é indispensável definir sobre a possibilidade de se ter, como agente do crime de desobediência, pessoa que implemente atos a partir de função pública, valendo notar, de qualquer maneira, que se procedeu não na condição de particular, não considerado o círculo simplesmente privado, mas por força de delegação do poder público, tal como previsto no artigo 236 da Constituição Federal. O que salta os olhos é a impropriedade da formalização do procedimento criminal, provocado que foi por visão distorcida do órgão da Justiça do Trabalho, como se o Direito não se submetesse à organicidade.

Concedo a ordem para fulminar, e essa é a expressão mais adequada ao caso, o procedimento instaurado contra o paciente e que se faz em curso no Juizado Especial Criminal de Belo Horizonte, considerado o Processo nº 0024.03.099280-4.

### Petição

Excelentíssimo Senhor Ministro Nelson Jobim,

Digníssimo Presidente do Excelso Supremo Tribunal Federal.

O Sindicato dos Notários e Registradores de Minas Gerais – Sinoreg/MG – entidade sindical, representante da categoria profissional dos Notários e Registradores, com base territorial no Estado de Minas Gerais, registrado no Serviço de Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Belo Horizonte (MG), sob nº 72.795, Livro A, em 17 de junho de 1989 (Doc. 2) e no Ministério do Trabalho, às fls. 23 do Livro 03, em 14 de março de 1.990 (Doc. 3), com sede-própria no 3º andar do prédio situado na Av. Afonso Pena, 4.374, na mesma Capital; devidamente representado por seu Presidente, na forma estatutária (Doc. 4), cumprindo decisão unânime de sua Diretoria (Doc. 5); no exercício da prerrogativa que lhe outorga o art. 8º, item III, da Constituição da República; e seus bastantes procuradores ao final assinados, os Advogados Paulo Pacheco de Medeiros Neto, OAB/MG. 49756; Cláudia Murad Valadares, OAB/MG. 54.336; Roberto Rodrigues Pereira Júnior, OAB/MG. 80.000; e Guilherme Fulgêncio Vieira, OAB/MG. 84.644; também em nomes próprios, todos com escritório no Departamento Jurídico da sede do referido Sindicato (Doc. 1);

vêm, pelo presente, com base na alínea “i”, do item I, do art. 102 da CR/88; nos arts. 9º -I-“a” e 188 e segs., do Reg.to Interno desse Excelso Supremo Tribunal Federal; e em sua Súmula n. 690; c/c. os arts. 647 e segs., do C.P.P., requerer em favor de Eugênio Klein Dutra, (qualificação omitida), Bacharel em Direito e Administrador, titular do 6º Ofício de Registro de Imóveis da referida Capital, com cartório instalado no prédio n. 910/914 da rua dos Inconfidentes, representado pelos mesmos procuradores (Doc. 1-A); ordem preventiva de *habeas corpus* a fim de fazer cessar a violência, a coação e o constrangimento ilegais, que lhe estão sendo infligidos pela decisão da 2ª. Turma Recursal do Juizado Especial Criminal de Belo Horizonte (MG), sujeitando-o a processo penal, por provocação do Juiz da 21ª Vara do Trabalho de B.H., pelo fato de haver o Registrador cumprido o dever que lhe é imposto, assim como a todos os Oficiais de Registro, pelo art. 198 da Lei dos Registros Públicos, de qualificar os títulos sujeitos a registro, inclu-

sive judiciais, suscitando *dúvida*, a qual veio a ser julgada *procedente* pelo MM. Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos competente, tudo como a seguir exposto.

Excelsos senhores ministros:

*"Une injustice, fait a un seul, est une menace fait a tous"* (Montesquieu).

Há determinadas situações envolvendo teses jurídicas, as quais transcendem, de muito, a aparentemente pequena relevância da controvérsia; no caso concreto, como a seguir se evidencia, a decisão a ser superiormente tomada interessa a toda a categoria profissional dos tabeliães e registradores, o que justifica o interesse do Sindicato da classe, hoje presidido pelo próprio Paciente.

Sem pretender emprestar dramaticidade exagerada ao presente pedido de *habeas corpus*, é lícito dizer que, nele, encontram-se em jogo pelo menos dois princípios fundamentais da Constituição da República:

a) o primeiro, concernente à cidadania, respeita ao direito à *liberdade* de cada um, no exercício de sua profissão;

b) o segundo, concernente ao próprio pundonor do Poder Judiciário – o *"point d'honneur"* dos franceses, ou o *"punto de honor"* dos espanhóis – o ponto de honra de saber se deve ser respeitada a competência jurisdicional, ou se ela é um Poder destituído de qualquer poder para fazer prevalecer sua jurisdição, ora degradada à condição de responsável por *"crime de desobediência"*.

O Oficial de Registro, delegatário constitucional de uma função pública (CR/88, art. 236, *caput*), é, por definição legal, um profissional do Direito, que goza de independência no exercício de sua profissão (Lei Federal nº 8.935/94, arts. 3º e 28), e tem, a fiscalizar-lhe os atos, o Poder Judiciário do Estado: está submetido jurisdicionalmente ao Juízo da Vara dos Registros Públicos (CR/88, art. 236, § 1º, final, *c/c.* Lei Fed. 8.935/94, art. 37).

Compete ao primeiro, legalmente, examinar os títulos submetidos a registro e, havendo dúvida quanto à legalidade de qualquer deles, seja judicial, público ou particular, determina-lhe a lei o dever de, a requerimento do interessado, submeter a controvérsia ao segundo, o Juiz da Vara dos

*Registros Públicos*, que a decidirá, com possibilidade de apelação à instância superior – o Tribunal de Justiça do Estado – por qualquer interessado que se considere prejudicado (Lei Fed. 6.015/73 e alterações, arts. 198 e 202).

No caso presente, apresentado a registro um título judicial, expedido pela 21ª Vara Trabalhista da Capital mineira (carta de adjudicação, em execução de penhora não registrada e cujo "auto" foi apresentado em simples fotocópia, sem nomeação de depositário, sem indicação do valor da dívida, sem a qualificação das partes, de imóvel não pertencente ao executado e hipotecado a terceiros cuja intimação não constava haver sido feita – Doc. 6), o Oficial registrador teve dúvida quanto à legalidade do título e, na forma da lei, a requerimento do interessado, submeteu-o, com as razões de *Dúvida*, ao Juízo competente – o da Vara dos Registros Públicos – que *não a considerou desobediência* e, pelo contrário, *a julgou procedente*, determinando ao Oficial de Registro se abstivesse de registrá-lo, enquanto não satisfeitas, pelo interessado no registro, as exigências consideradas *pertinentes*; essa Sentença *transitou em julgado*; a parte interessada submeteu-se a ela, *cumpriu as exigências, com o que se fez o registro* (Doc. 7).

Foi o bastante para que o mesmo Juiz trabalhista promovesse a instauração de processo-crime contra o Oficial Registrador, perante o Juizado Especial Criminal, imputando-lhe falsamente o crime de *"desobediência"*, capitulado no art. 330 do C.P., entre os *"crimes praticados por particular contra a administração em geral"*, em expediente ao qual, sem maior exame, deu seqüência o Órgão do Ministério Público junto àquele Juizado Especial, sendo o Paciente intimado à audiência preliminar (Doc. 8).

Requerido *habeas corpus* para trancar esse verdadeiro *monstrum, vel prodigium* judicial, a 2ª Turma Recursal do Juizado Especial Criminal pretende dar-lhe curso, denegando-lhe o remédio heróico (Doc. 9).

É contra essa decisão que ora suplica o Paciente a sanadora intervenção desse Excelso Supremo Areópago: para impedir que um Oficial Registrador seja processado crimi-

nalmente por cumprir seu dever legal, suscitando Dúvida, julgada *precedente*, pela Vara Judicial competente, tendo o apresentante do título acatado a V. Decisão, cumprindo as exigências, *o que permitiu fosse legalmente praticado, como já o foi, o ato registral*.

*Donde se segue que o inconformismo do denunciante é contra a própria V. Sentença, que julgou precedente a Dúvida suscitada, pois a parte interessada com ela se conformou, cumprindo-a, e o ato registral já se acha praticado.*

### **Cabimento do habeas corpus**

Conforme a Súmula 690, desse Excelso, “*compete originariamente ao Supremo Tribunal Federal o julgamento de habeas corpus contra decisão de turma recursal de juizados especiais criminais*”.

### **Constrangimento ilegal: abuso de autoridade**

Nos termos do art. 146 do Cód. Penal, constitui constrangimento ilegal obrigar alguém a não fazer o que a lei permite, ou a fazer o que ela não manda; regulamentado o processo respectivo pela Lei Federal n. 4.898, de 9 de dezembro de 1.965, que define em seu art. 3º: “*Constitui abuso de autoridade qualquer atentado: a) à liberdade de locomoção; ...omissis.... j) aos direitos e garantias legais assegurados ao exercício profissional*” (grifou-se).

A Lei Orgânica da Magistratura Nacional, em seu art. 35, inclui entre os deveres dos Magistrados, *verbis*: “*cumprir e fazer cumprir, com independência, serenidade e exatidão, as disposições legais e atos de ofício*”.

*Jura novit curia* (o juiz conhece a lei): com a devida vênia, não é lícito, nem ao Juiz da 21ª Vara Trabalhista, nem à Turma Recursal do Juizado Especial Criminal, desconhecer os preceitos imperativos da Lei dos Registros Públicos; sabem, pois, que o Oficial é civil e penalmente responsável por qualquer prejuízo que seu ato cause aos interessados no registro (LRP., art. 28); sabem que, havendo dúvida quanto à regularidade de qualquer título sujeito a registro, inclusive os de origem judicial (LRP., art. 167-I-26, c/c. art. 198), deve o Oficial, a

requerimento do interessado, submeter o título, com as razões de Dúvida, à Decisão do Juízo da Vara dos Registros Públicos. No caso concreto, além das nulidades decorrentes do aspecto formal do título (falta de depositário, etc.), o imóvel penhorado não pertencia ao executado, mas a outrem, e estava hipotecado a terceiros, cuja audiência é obrigatória (CPC., arts. 615-II e 698).

### **Inaplicabilidade de “desobediência” a delegatário de função pública no exercício da delegação**

A CR/88, no art. 236 e seus parágrafos, fixou com precisão o regime jurídico dos tabeliães e oficiais de registro: ainda que em caráter privado, exercem *função pública por delegação* do Poder Público.

No exercício de suas funções, o oficial de registro age, portanto, como delegado do Estado.

O crime de desobediência, tipificado no art. 330 do C.P., tem como característica primordial – di-lo eloqüentemente o enunciado do capítulo II – a “desobediência” de “*particular*” a “*ordem legal* de funcionário público”, ou seja, “*contra a administração em geral*”.

No caso, não houve “ordem”, mas, sim, um “título”, que o MM. Juiz competente decidiu *não ser legal para registro*, o que a parte interessada reconheceu, sanando-lhe as irregularidades, com o que obteve o registro pretendido.

O oficial de registro, no exercício de uma delegação do Poder Público, estabelecida “*para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos*” (LRP., art. 1º), “*quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade*” (ib., art. 172), exerce assim, ainda que em caráter privado, uma *função pública*; não é um funcionário público, *stricto sensu*, porém, não é um “particular”, estranho à “*administração em geral*”, pois é um delegatário dela.

E goza de independência no exercício de suas atribuições: Lei Federal 8.935/94, art. 28; sendo sua função elevada à categoria de “*profissão*”: arts. 3º; 30-V e VI, final; e 31-IV, da mesma Lei).

No exercício dessa profissão, o Paciente cumpriu o dever que lhe é imposto pela legislação e, em dúvida, encaminhou suas razões ao MM. Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos que, no exercício de sua jurisdição, decidiu pela procedência delas. O art. 24 da Lei Federal nº 8.935/94, que dispõe sobre os serviços notariais e de registro, determina que à apuração da responsabilidade criminal desses profissionais do Direito seja aplicada, “no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública”, ou seja, equipara-os aos integrantes da administração pública.

Portanto, o Magistrado trabalhista, recebendo como censura a decisão judicial de que o título por ele mandado expedir não preenchia as exigências legais para o registro, volta-se contra o Oficial Registrador, cabendo a indagação: onde está a desobediência de *particular* a ordem *legal* de funcionário público?

A resposta evidencia o verdadeiro *non sense* do procedimento vergastado e ao qual cumpre pôr cobro, pela via do *habeas corpus preventivo*, para assegurar o primado da lei.

### **a) Da ausência de justa causa e fundamento da decisão impugnada**

São evidentes as lesões ao Código de Processo Penal no acórdão impugnado. Não poderia, sem ilegalidade, a Turma Recursal do Juizado Especial da comarca de Belo Horizonte denegar ordem de *habeas corpus*; tampouco poderia deixar de julgar contrária aos arts. 43, inc. I; 647 e 648, inc. I, III e IV do Código de Processo Penal e ao art. 23, inc. III do Código Penal a manutenção (por acórdão denegatório de *writ*) da Ação Penal em tela, já que obviamente não há crime de desobediência a se apurar.

Não poderia deixar de dar provimento ao pedido liberatório sem ofensa àqueles Códigos nem às leis nacionais nº 6015/73, 8.935/94.

A sentença da Vara de Registros Públicos foi obedecida pelo Paciente e seus atos funcionais reconhecidos como fiel cumprimento dos deveres de sua delegação pública. Vez que se demonstraram as causas de exclusão de ilicitude

previstas no artigo 23, inc. III do Código Penal, por força do art. 43, incs. I e III do Código de Processo Penal, a *notitia criminis* – denúncia caluniosa que vitima Juizado Especial e o Paciente – devia ter sido sumariamente rejeitada a Ação Penal e concedido *habeas corpus* pela 2ª Turma Recursal do Juizado Especial Criminal.

A sentença em procedimento de Dúvida da Vara de Registros Públicos, nº 0024.03.030.163-4 transitou em julgado (Doc. 06). O provimento jurisdicional acerca da *licitude* e *obrigatoriedade* da conduta do Paciente já foi proferido, a jurisdição foi exaurida em Primeiro Grau, não podendo o Juizado Especial apreciá-las novamente, como afirmou o Relator da Turma Recursal do Juizado Especial.

Igualmente se demonstrou a natureza ilícita e arbitrária da instauração da Ação em Processo Penal, diante da pujança de elementos de prova documental carreados aos autos e sem a fundamentação exaustiva exigida pelo art. 93, inc. IX, da Constituição da República.

Os arts. 1º, 18, parágrafo único e 23 do Código Penal, entre vários outros, definem como elementos do tipo, componentes nevrálgicos e indissociáveis do tipo penal de injusto tanto a antijuridicidade quanto a culpabilidade. Se Juízo diverso do criminal, em válido desincumbir-se de sua competência, atinge reflexamente a pretensão acusatória futura pela decisão anterior acerca da antijuridicidade, não haverá ação típica, nem em tese, a apurar.

O juízo de Registros Públicos proferiu sentença a seguinte convicção sobre a atuação funcional do Paciente e dispôs o comando respectivo, decisão cujo texto se encontra, nos autos da ação de *habeas corpus*, desdenhado quando não ignorado pela Turma Recursal que negou provimento ao pedido.

Literalmente:

“Não constitui simples formalismo a exigência do Oficial, uma vez que *trata-se de preceitos de ordem pública que inadmittem inobservância por parte de quem quer que seja*, sob pena de desfigurar a *segurança, autenticidade e eficácia* que emanam dos registros públicos (art. 1º, da lei 6015 de 31.12.1973). Ante o exposto, *acolho por sentença* a presente declaração de Dúvida, recomendando ao Oficial Registrador *que se abstenha*

de recepcionar o título até o cumprimento das exigências legais aqui consideradas pertinentes” (Grifos nossos; vide fls. 23).

Decidiu o juízo competente, com exatidão e apuro técnicos, que era não só devida a abstenção de registro de documento inábil, julgado à luz da ordem jurídica julgado imprestável aos fins prescritos ao procedimento administrativo registral.

Igualmente e em conseqüência necessária desta convicção, o juízo da Vara de Registros Públicos *sentenciou* que a conduta negativa era lícita e que não se pode atribuir senão ao próprio provimento jurisdicional e à sua base legal a qualidade de causa formal e que a intenção de obedecer-lhe constitui a finalidade da omissão do Paciente.

*Dessarte, em consonância com a norma do art. 23, inc. III do Código Penal, não há crime se o autor de uma ação sobre cuja licitude se controverta agiu em estrito cumprimento de dever legal; pode, quando muito, haver para um olhar desavisado ou preliminar aparência de delito, a qual logo se desfaz como treva rasgada pelos primeiros fulgores do sol matutino.*

O Código de Processo Penal, em seu art. 43, inc. I, prescreve ao juiz o dever de rejeitar liminarmente denúncia ou queixa quando o fato ali narrado evidentemente não constituir crime. Mesmo que na ação em tela, por força do rito da lei 9099/95, não se haja ainda ultrapassado a fase preliminar de conciliação, é certo que existem ameaça à liberdade locomotora e dano atual à imagem e à dignidade da pessoa humana do Paciente, porque esta Ação em processo penal é por si só abusiva e a mera possibilidade de privação de liberdade legítima manejo de *habeas corpus*.

Por conseguinte, afirmar como se faz na decisão combatida que *habeas corpus* não é o meio processual adequado a se manejar e que não haveria ameaça à liberdade é risível e ofensivo aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da inafastabilidade da jurisdição e da própria e elástica instituição da nobre ação constitucional e mandamental (respectivamente art. 1º, inc. III, e art. 5º, incisos XXXV e LXVIII da Constituição da República e artigos 647 e 648, incisos I, III e IV do Código de Processo Penal).

Configuradas as hipóteses de *coação ilegal* previstas nos arts. 647 e 648, inc. I, III e IV do Código de Processo Penal,

caracterizada a causa excludente de ilicitude do art. 23, inc. III do Código Penal e manifesto o caso do imperativo de absolvição sumária e liminar do art. 43, inc. I do Código de Processo Penal, é evidente que a 2ª Turma Recursal do Juizado Especial da Comarca de Belo Horizonte tornou-se autoridade coatora.

Seu acórdão, *sem justo fundamento, negou habeas corpus e ignorou* que o juízo competente *rationae materiae* da Vara de Registros Públicos desta Capital, em *sentença*, já examinara e concluíra pela legalidade dos atos do Paciente.

Demonstrada a litispendência proibida pelos arts. 301, §§ 1º e 2º e art. 267, inc V do Código de Processo Civil; à luz dos arts. 95, inc. V e 110, §2º; do Código de Processo Penal, nos arts. 5º, inc. XXXVI e, *sobretudo, 93 inc. IX da Constituição da República* e arts. 466 e 467 do Código de Processo Civil, *impe-tra-se habeas corpus e, no mérito, pede dê-se-lhe provimento para suprimir o acórdão infundado e sua força coatora.*

## O pedido

Em síntese, acolher e dar seguimento ao processo penal, na espécie, *data venia*, constitui constrangimento ilegal, porque evidencia a coação e o abuso de autoridade, praticados contra um profissional do Direito, hoje setuagenário, que construiu, com sua dedicação à causa da Justiça, um dos nomes mais dignos e um dos exemplos mais eloqüentes das tradições cívicas do Estado, a quem cabe o conceito externado por Milton Campos: *“simples, como é do gosto dos mineiros, e austero, como convém à República”*.

Constituindo preocupação para toda a categoria, os Impetrantes batem às portas do mais Alto Colegiado Judiciário do País certos de que, sob seu aprisco, o Paciente encontrará, pela concessão da ordem preventiva de *habeas corpus*, mandando trancar aquela verdadeira ignomínia, a tão ansiada Justiça!

De Belo Horizonte, para Brasília, em 10 de maio de 2005.  
p.p. e em seus próprios nomes,  
Paulo Pacheco de Medeiros Neto, OAB/MG. 49.756;  
Cláudia Murad Valadares, OAB/MG. 54.336;  
Roberto Rodrigues Pereira Júnior, OAB/MG. 80.000; e  
Guilherme Fulgêncio Vieira, OAB/MG. 84.644.

# STJ decide que qualificação registral é imprescindível em face de títulos judiciais

**STJ. Dúvida – cabimento – título judicial. Ação de divisão. Disponibilidade. Especialidade. Continuidade.**

Recurso em Mandado de Segurança. Registro de imóvel. Ação de Divisão. Suscitação de Dúvida. Cabimento.

I - Tendo em vista os princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade que norteiam os registros públicos, assegurando-lhes a confiabilidade dos mesmos, pode o Oficial do Registro suscitar dúvida, independentemente de ser título judicial ou extrajudicial.

II - Não preenchidos os requisitos exigidos para a pretendida transcrição no Registro de Imóveis, inexistente o alegado direito líquido e certo a ser amparado pelo *mandamus*.

III - Recurso em mandado de segurança desprovido.

Recurso em mandado de segurança nº 9.372-SP (1998/0003044-1)

Relator: Ministro Antônio de Pádua Ribeiro

Recorrente: Hajime Antônio Sato e outros

Advogado: Heitor Gayer e outro

T. Origem: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Impetrado: Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo

## Ementa

Recurso em Mandado de Segurança. Registro de imóvel. Ação de Divisão. Suscitação de Dúvida. Cabimento.

I - Tendo em vista os princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade que norteiam os registros públicos, assegurando-lhes a confiabilidade dos mesmos, pode o

Oficial do Registro suscitar dúvida, independentemente de ser título judicial ou extrajudicial.

II - Não preenchidos os requisitos exigidos para a pretendida transcrição no Registro de Imóveis, inexistente o alegado direito líquido e certo a ser amparado pelo *mandamus*.

III - Recurso em mandado de segurança desprovido.

## Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso ordinário. Os Srs. Ministros Humberto Gomes de Barros, Nancy Andrighi e Castro Filho votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito.

Brasília, 19 de maio de 2005 (Data do Julgamento)

Ministro Antônio de Pádua Ribeiro

Relator

## Relatório

Exmo. Sr. ministro Antônio de Pádua Ribeiro: Trata-se de recurso em mandado de segurança interposto por Hajime Antonio Sato e outros contra acórdão unânime proferido pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado.

“Mandado de segurança. Registro de imóveis. Apresentação de carta de sentença, extraída dos autos de ação de divisão, para registro. Dúvida suscitada e acolhida. Recurso interposto que foi desprovido pelo E. Colendo Conselho Superior da Magistratura. Pretensão que implica ofensa aos princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade. Necessidade, ainda, de submeter o título judicial à qualificação, de acordo com os princípios que regem o registro imobiliário. Inexistência de violação de direito líquido e certo, bem como, de desrespeito ao ato jurídico perfeito e à coisa julgada. Segurança denegada.” (fls. 85)

Alegaram os recorrentes que, embora entendam “*que o registro da Carta de Sentença não afronta os princípios*

*registrários da disponibilidade, especialidade e continuidade, ainda que tal ocorresse, jamais poderia constituir óbice ao registro da Carta de Sentença extraída dos autos da divisão judicial, processo contencioso que culminou com sentença de mérito transitada em julgado pondo termo à comunhão existente e atribuindo aos condôminos os seus quinhões.” (fls. 93).*

Afirmam que é admissível o acerto quanto à necessidade de se submeter o título judicial à qualificação, de acordo com os princípios que regem o registro imobiliário, mas isso não pode acontecer no caso de título judicial decorrente de sentença extraída em ação de Divisão, dado a especificidade desta ação e da sentença cujos limites objetivos ao abrigo da coisa julgada abrangem detido e aprofundado exame dos títulos de propriedade que servem de base ao título judicial que é levado a registro.

Afirmam os recorrentes, *verbis*:

“Pouco importa e é irrelevante na espécie, questionar o acerto ou desacerto das sentenças proferidas na divisão, assim como absolutamente irrelevantes a invocação do princípio de continuidade dos Registros Públicos, a alegação de que não coincidem as áreas e descrição constantes do registro público com as apuradas na divisão, ou de que houve desmembramento inferior ao módulo.

Face ao trânsito em julgado das sentenças proferidas na divisão, há mais que questioná-las, ainda que erradas, mas simplesmente cumpri-las, dada a imutabilidade da prestação jurisdicional do Estado, já definitivamente entregue aos Impetrantes, como decorrência da coisa julgada.” (fls. 96/97).

Salientam, ainda, que a modificação da sentença ou sua desconstituição parcial, como sugerido pelo acórdão recorrido, não é possível, tendo em vista tratar-se de sentença de mérito com trânsito em julgado, não sendo mais possível a sua desconstituição através de rescisória, dado o decurso de 02 anos.

Além disso, aduzem, o referido imóvel já foi desapropriado pela Sabesp no curso de processo divisório, sendo inviável

a reconstrução física do imóvel, pois grande parte se encontra submersa sob as águas da represa da desaproprianda.

Nesta instância, manifestou-se a douta Subprocuradoria-Geral de República pelo desprovimento do apelo (fls. 111/113).

É o relatório.

### **Voto**

Exmo. Sr. ministro Antônio de Pádua Ribeiro: Conforme se verifica dos autos, foi negada a transcrição do registro de imóvel de área contemplada na ação de divisão, cuja sentença já havia transitado em julgado. E isso porque a área contemplada era superior à do respectivo assentamento transcrito.

Ainda que compreenda a irrisignação dos recorrentes, não há como prover o seu apelo.

O fato de a sentença na ação de divisão ter transitado em julgado não isenta a autora do ônus de satisfazer os requisitos da Lei de Registros Públicos.

Maria Helena Diniz afirma que “o procedimento registrário é de inteira responsabilidade do Cartório e do serventuário, que deverá examinar os títulos apresentados, extrair elementos para a matrícula e observar rigorosamente todas as exigências legais para que se possa fazer o assento do título que lhe foi exibido.” (In Sistemas de Registros de Imóveis, pág. 243).

Avelino se Bona, em seu livro “Títulos Judiciais no Registro de Imóveis” também sustenta:

“Todas as providências eufemáticas que, em razão do cargo, são exigidas do oficial visam contribuir para a segurança e eficácia jurídica dos atos ou negócios registrados. Por isso, quanto à função qualificadora, o ordenamento jurídico não faz distinção entre títulos públicos, judiciais e extrajudiciais, e títulos particulares.

No pertinente aos títulos originados em sede judicial, o registrador imobiliário não pode omitir-se de efetuar o devido exame e conseqüente qualificação.

Inconscuso que essa função qualificadora extensiva aos títulos jurisdicionais não pode ser considerada como conces-

são ao oficial de uma atividade revisora de atos judiciais a ele submetidos, mas ele a exerce em decorrência do encargo de guarda da segurança jurídica e da regularidade do Registro Público.” (Ob. citada, pág. 71).

O acórdão recorrido denegou a segurança por não se verificar o direito líquido e certo dos impetrantes, como se pode ver do seguinte trecho do voto, *verbis*:

“Não há ofensa ao ato jurídico perfeito, ou à coisa julgada, pois o próprio Colendo Conselho Superior da Magistratura já se manifestou, de forma reiterada, no sentido de que também os títulos judiciais submetem-se à qualificação, particularmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários (Apelações Cíveis nºs 15.909-0/3, 16.923-0/4, 18.162-0/0, 15.757-0/9, 15.808-0/2, 16.142-0/0, 17.627-0/1 e 18.768-0/0).

Aliás, a inobservância desta qualificação, imprescindível ao registro, tornaria este imprestável e um verdadeiro caos passaria a existir, como ocorria anteriormente à exigência desta qualificação.

Da mesma forma, a carta de sentença, porque constitui título judicial, não estava dispensada deste requisito, imprescindível à boa ordem dos serviços e ao atendimento de sua finalidade.

E não há que se argumentar com ato jurídico ou coisa julgada, porquanto a desqualificação verificada não vulnera o título mencionado. Ao contrário, foi examinado e mantido íntegro, apenas e tão-somente afastada a possibilidade de sua inscrição, por não observar os princípios registrários (Apelação Cível nº 14.583-0/7).

Demais disso, tem-se que o ingresso do título caracterizaria nítida ofensa aos princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade.

Com efeito, a carta de sentença contém área cuja extensão supera a força do respectivo assentamento imobiliário. Em outras palavras, não há coincidência entre o título apresentado e os dados do registro real, o que é de todo inadmissível.

Outrossim, há ainda, outro óbice impedindo o registro pretendido pelos impetrantes.

Efetivamente, verifica-se que os quinhões, decorrentes do auto de divisão, apresentam áreas inferiores ao módulo permitido para a região. Tratando-se de desmembramento de imóvel rural, com ofensa à fração mínima exigida para o parcelamento, imprescindível a autorização do Incra.” (fls. 86/87).

Os Tribunais de Justiça têm mantido o entendimento de que não há distinção entre os títulos judiciais e extrajudiciais para fins de suscitação de dúvida, tendo em vista os princípios registrários, como citados na já referida obra de Maria Helena Diniz. Transcrevo alguns deles, *verbis*:

“AC 993-0, Iguape, 11/5/1982 – Não há distinção na lei entre títulos judiciais e extrajudiciais para fins de exame pelo Oficial do Registro de Imóveis. Ambos podem ser objeto de dúvida.

AC 1.558-0, Palmital, 3/11/1982 – ‘Os títulos judiciais também são susceptíveis de suscitação de dúvida, na medida em que também podem não se ajustar aos princípios norteados do Registro de Imóveis.’

AC 452-0, Guarujá, 11/11/1981 – Os mandados judiciais, como qualquer outro título, são suscetíveis de apreciação, pelo Oficial, à luz dos princípios normativos dos Registros Públicos. Também em relação a eles pode ser suscitada dúvida.

RT, 582:88 – A origem judicial do título não o alivia do ônus de satisfazer os requisitos de ingresso no Registro Imobiliário, mui especialmente cabendo ao oficial velar pela observância dos princípios normativos que são peculiares aos Registros Imobiliários, dentre eles, com destaque, o da continuidade dos registros.

RT, 585:85 – A origem judicial dos títulos não os alivia do exame pelo oficial, tendo em conta os princípios registrários, sendo certo que, se ao registrador não é dado objetar às partilhas julgadas, também não pode deixar de lado o controle que lhe cabe, indiscutivelmente, p.ex., sobre a obediência aos princípios da continuidade e da especialidade, RT, 551:101; 286.908 - RT, 539:103; 271.597 - RT, 517:121; 271.182; 269.827 - RT, 515:112; 980-0; 993-0.” (fls. 347/348).

Tendo em vista os princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade que norteiam os registros imobiliários, assegurando-lhe a confiabilidade dos mesmos, não poderia ser procedido o registro como requerido pelos impetrantes, ora recorrentes. A recusa do registrador não configura ofensa à coisa julgada, estando os títulos judiciais também suscetíveis de apreciação dos requisitos exigidos.

Assim, não preenchendo os requisitos exigidos, tendo em vista ser a área contemplada superior à disponibilidade do respectivo assentamento transcrito, além de a parcela ser inferior ao módulo exigido, o direito líquido e certo dos impetrantes não se apresenta patente.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

## Certidão de julgamento

Terceira Turma

Número Registro: 1998/0003044-1

RMS 9372 / SP

Números Origem: 224170 369640 36964096

Pauta: 03/05/2005

Julgado: 19/05/2005

Relator: Exmo. Sr. ministro Antônio de Pádua Ribeiro

Presidenta da Sessão: Exma. Sra. ministra Nancy Andrighi

Subprocurador-Geral da República: Exmo. Sr. Dr. Benedito

Izidro da Silva

Secretário: Bel. Marcelo Freitas Dias

## Autuação

Recorrente: Hajime Antônio Sato e outros

Advogado: Heitor Gayer e outro

T. Origem: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Impetrado: Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo

Assunto: Civil - Direito das Coisas - Posse - Divisória

## Certidão

Certifico que a egrégia Terceira Turma, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso ordinário. Os Srs. Ministros Humberto Gomes de Barros, Nancy Andrighi e Castro Filho votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito.

Brasília, 19 de maio de 2005.

*Marcelo Freitas Dias*

Secretário

(DJ, 13/6/2005)

## Jurisprudência citada

AC 16.923-0/4:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2804>

AC 18.162-0/0:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2973>

AC 15.757-0/9:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2803>

AC 15.808-0/2:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12166>

AC 16.142-0/0:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12178>

AC 17.627-0/1:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2820>

AC 14.583-0/7:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=12055>

AC 993-0:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3241>

AC 1.558-0:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3278>

AC 452-0:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3180>

AC 286.908:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3115>

AC 271.597:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2901>

AC 980-0:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3202>

AC 993-0:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3241>

## Jurisprudência selecionada do Conselho Superior da Magistratura e da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo

### Acórdão CSMSP. Penhora. Cédula de crédito rural. Cédula de Produto Rural. Impenhorabilidade. Qualificação registral. Título judicial.

EMENTA. Dúvida. Registro de Imóveis. Impossibilidade de ingresso de mandado judicial de penhora sobre imóvel, diante da existência de inscrição de cédula de crédito rural. Inteligência do artigo 18 da Lei 8.929/94. Recurso improvido.

#### Íntegra

Acórdão. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 464-6/9, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante Francisco Merola Neto e apelado o 1º Oficial de Registro de Imóveis da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores Luiz Tâmbara, Presidente do Tribunal de Justiça e Mohamed Amaro, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 6 de dezembro de 2005.

(a) *José Mário Antonio Cardinale*, Corregedor Geral da Justiça e Relator

#### Voto

Dúvida. Registro de Imóveis. Impossibilidade de ingresso de mandado judicial de penhora sobre imóvel, diante da

existência de inscrição de cédula de crédito rural. Inteligência do artigo 18 da Lei 8.929/94. Recurso improvido.

1. Trata-se de apelação interposta por Francisco Merola Neto (fls. 77/81) contra a decisão do MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto (fls. 68/74), que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial, recusando o registro do mandado de penhora do imóvel matriculado sob nº 71.979, uma vez que existe registro prévio de hipoteca cedular sobre o mesmo bem.

Sustenta, em síntese, o recorrente que a penhora foi lavrada antes de ser constituída a cédula de crédito e que já existe hipoteca em favor de credor diverso, não se podendo, por isso, vedar o ingresso do título do recorrente.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 97/99).

É o relatório.

2. A sentença atacada merece ser mantida.

De início, cumpre consignar que, apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Forense, p. 249) (Apelação Cível nº 31.881-0/1 – São Paulo, j. em 13.6.96, Relator Desembargador Márcio Martins Bonilha). No mesmo diapasão as Apelações Cíveis nºs. 22.417-0/4 – Piracaia e 37.908-0/0 – Duartina.

Incumbia ao suscitante, quando da qualificação registrária do mandado de penhora, com apoio nas normas e princípios registrários, proceder ao exame da regularidade formal e extrínseca do título, tal como foi feito (Apelações Cíveis nºs. 22.417-0/4, Piracaia; 27.353-0/9, Capital, Rel. Des. Antonio Carlos Alves Braga e 37.908-0/0, Duartina, Rel. Des. Márcio Martins Bonilha).

O 1º Oficial do Registro de Imóveis de São José do Rio Preto opôs-se ao registro do mandado de penhora expedido nos

autos da execução nº 1683/03 da 1ª Vara Cível local, que tem por objeto uma área matriculada sob nº 71.979, uma vez que o imóvel está gravado com inúmeras hipotecas cedulares.

E assim agiu de modo acertado, tendo em vista o imóvel tornou-se impenhorável por força da existência daqueles gravames.

A restrição de impenhorabilidade está estatuída no Decreto-lei nº 167/67 que regula a cédula de crédito rural. A norma, ainda em vigor, é imperativa e cogente, ou seja, não admite a constrictão.

Embora o Código de Processo Civil seja posterior à referida lei, não a revogou, seja porque é ela lei especial, seja porque os artigos 649 e 650, da Lei Processual Civil traçam normas gerais de impenhorabilidade.

E a jurisprudência tem prestigiado o entendimento no sentido de estar em vigência o Decreto-lei nº 167/67 (v.g., RTJ 90/1.503; RDI 8/96, 10/98 e 16/46).

Merece transcrição o que foi decidido na Apelação Cível nº 73.451-0/7, da Comarca de São João da Boa Vista:

Este E. Conselho vem reiteradamente decidindo que, ante a impenhorabilidade do imóvel vinculado à cédula de crédito, a penhora não pode ingressar no fôlio real enquanto perdurar a hipoteca cedular. Na Ap. Cív. nº 37.908-0/0, de Duartina, relatada pelo eminente Des. Márcio Bonilha, este E. Conselho, apreciando hipótese similar, a saber, registro de carta de adjudicação expedida em execução trabalhista de imóvel já onerado por hipoteca cedular, manteve a recusa do ingresso do título judicial no fôlio real, assim se posicionando sobre tal questão: “No mais, a questão versada no presente recurso diz respeito à amplitude da incidência do art. 57 do Decreto-lei nº 413/69, aplicável à espécie, em se tratando de cédula de crédito comercial, por remissão ao art. 5º da lei nº 6.840/80”. O dispositivo legal em referência estabelece, claramente, a impenhorabilidade dos bens oferecidos em garantia hipotecária de cédula de crédito comercial, desde que efetivado o registro junto ao cadastro imobiliário, como forma de resguardar, pela criação de uma exclusividade, os direitos de crédito decorrentes de financiamento (Humberto Theodoro Júnior, *Processo de Execução*, 3º ed., Universitária de Direito, São Paulo, 1976, p. 260). “Tal predicado, conferido

aos bens vinculados às cédulas rural, comercial e industrial, já foi reconhecido pelo Pretório Excelso (RE nº 84.528-PR, 2ª Turma, rel. Min. Cordeiro Guerra, j. 17.8.76, RDI 7/85; RE nº 107.790-SP, 2ª Turma, rel. Min. Francisco Rezek, j. 30.5.86, RTJ 119/819) e, na atualidade, de acordo com os derradeiros julgamentos do Egrégio Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 3.227, rel. Min. Athos Gusmão, j. 22.4.91; REsp nº 13.703-SP, rel. Min. Antonio de Pádua Ribeiro, j. 20.9.93; REsp nº 36.080-MG, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 17.8.94, pe.), sua abrangência só vem conhecendo exceção diante de créditos fiscais.” Recentemente a Suprema Corte reiterou tal posição, ao decidir que a penhora de bem alvo de cédula industrial viola o art. 5º, inc. XXXVI, da Constituição Federal (cfr. RE 163.000-1, 2ª Turma, rel. Min. Marco Aurélio, j. 19.5.98). E, conforme proclamou este E. Conselho ao julgar a Ap. Cív. nº 33.111-0/3, relatada pelo Des. Márcio Bonilha: “O legislador optou – bem ou mal – por dotar os órgãos financiadores da economia rural e industrial não somente de uma garantia, mas de uma garantia exclusiva, que impede nova oneração ou alienação do bem gravado a terceiro (cfr. Ap. Cív. nº 3.708-0 da Comarca de Adamantina, Rel. Des. Marcos Nogueira Garcez).” A questão (...) não é de mera preferência da hipoteca anterior, mas de exclusividade do gravame, sem concorrência de qualquer outro. Somente poderia obter o título qualificação positiva no caso de expressa e inequívoca determinação judicial no sentido de ignorar a impenhorabilidade no caso concreto (cfr. RSTJ 7(67)/299, Resp. 9.328-0-PE, Rel. Min. Américo Luz).” Ademais, segundo precedentes deste E. Conselho (cfr. Ap. Cív. nº 46.412-0/7 e 50.253-0/5, relator Des. Nigro Conceição), não basta o vencimento da cédula para afastar a impenhorabilidade do imóvel que a ela se vincula. Urge, a tanto, a averbação de seu cancelamento e isso porque, *ex vi* dos arts. 849 e 850 do Código Civil, aplicáveis subsidiariamente às hipotecas cedulares, a extinção do mencionado direito real de garantia, qualquer que seja sua causa, só produz, em relação a terceiros, efeitos depois de averbada na tábua registral.

O registro, reza a propósito o art. 252 da lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, enquanto não cancelado, produz todos

os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Por sua vez, a Lei 8.929/94 que institui a Cédula de Produto Rural, em seu artigo 18, estabelece que os bens vinculados à CPR não serão penhorados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro prestador da garantia real, cumprindo a qualquer deles denunciar a existência da cédula às autoridades incumbidas da diligência, ou a quem a determinou, sob pena de responderem pelos prejuízos resultantes de sua emissão.

Assim sendo, a penhora não pode ser admitida.

Não socorre o apelante o fato da penhora ter sido lavrada antes do registro da hipoteca, uma vez o que se deve ter em conta é o momento da apresentação do título ao registro, oportunidade em que se faz a qualificação do título.

Por fim, a hipoteca impugnada pelo recorrente é regular desde que tenha havido anuência do credor cedular. E, ainda que não seja, erros pretéritos jamais podem justificar a prática de novas irregularidades.

Assim, nego provimento ao recurso.

(a) *José Mário Antonio Cardinale*, Corregedor Geral da Justiça (DOE, 15/3/2006)

#### Consulte

AC 31.881-0/1:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2147>

AC 22.417-0/4:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2081>

AC 37.908-0/0:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2531>

AC 73.451-0/7:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3583>

RE 84.528-PR:

[http://www.stf.gov.br/Jurisprudencia/lt/frame.asp?classe=RE&processo=84528&origem=IT&cod\\_classe=437](http://www.stf.gov.br/Jurisprudencia/lt/frame.asp?classe=RE&processo=84528&origem=IT&cod_classe=437)

Resp 3.227:

<http://www.stj.gov.br/webstj/Processo/JurImagem/frame.asp?registro=199000047900&data=22/04/1991>

Resp 13.703-SP:

<http://www.stj.gov.br/webstj/Processo/JurImagem/frame.asp?registro=199100168874&data=04/10/1993>

Resp 36.080-MG:

<http://www.stj.gov.br/webstj/Processo/JurImagem/frame.asp?registro=199300170139&data=12/09/1994>

RE 163.000-1:

[http://www.stf.gov.br/jurisprudencia/IT/frame.asp?classe=RE&processo=163000&origem=IT&cod\\_classe=437](http://www.stf.gov.br/jurisprudencia/IT/frame.asp?classe=RE&processo=163000&origem=IT&cod_classe=437)

AC 33.111-0/3:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2235>

AC 3.708-0: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=8593>

asp?id=8593

AC 46.412-0/7:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=4034>

AC 50.253-0/5:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=4073>

#### Acórdão CSMSP.

#### Adjudicação compulsória.

#### Título judicial. Qualificação registral.

#### Estado civil. Regime de bens.

#### Formal de partilha. Continuidade.

Ementa. Registro de Imóveis. Mandado de registro expedido em ação de adjudicação compulsória. Acesso negado. Qualificação de título judicial. Transcrição em que o titular é qualificado como casado. Exigência de certidão de casamento, para prévia averbação, com identificação da esposa e do regime de bens. Necessidade, outrossim, ante o falecimento de ambos os cônjuges, de registro dos respectivos formais de partilha. Respeito ao princípio da continuidade, observando-se que a ação de adjudicação foi movida contra pessoas apontadas como herdeiras do casal. Dúvida procedente. Recurso não provido.

#### Íntegra

Acórdão. Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 413-6/7, da Comarca da Capital, em que são apelantes Eugênio Delfino e Nair Sanches Delfino e apelado o 6º Oficial de Registro de Imóveis da mesma Comarca.

Acordam os desembargadores do Conselho Superior da

Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os desembargadores Luiz Tâmbara, Presidente do Tribunal de Justiça e Mohamed Amaro, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 06 de dezembro de 2005.

(a) *José Mário Antonio Cardinale*, Corregedor Geral da Justiça e Relator

### Voto

Registro de Imóveis. Mandado de registro expedido em ação de adjudicação compulsória. Acesso negado. Qualificação de título judicial. Transcrição em que o titular é qualificado como casado. Exigência de certidão de casamento, para prévia averbação, com identificação da esposa e do regime de bens. Necessidade, outrossim, ante o falecimento de ambos os cônjuges, de registro dos respectivos formais de partilha. Respeito ao princípio da continuidade, observando-se que a ação de adjudicação foi movida contra pessoas apontadas como herdeiras do casal. Dúvida procedente. Recurso não provido.

1. Cuida-se de apelação interposta por Eugênio Delfino e sua mulher Nair Sanches Delfino contra sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, o qual recusou o registro de penhora por se tratar de transcrição em que o titular figura como casado, mas sem menção ao nome do cônjuge e ao regime de bens, e exigiu a exibição de certidão de casamento, para averbação, bem como, já falecidos os cônjuges, a formalização correspondente ao desfecho dos respectivos inventários (fls. 14/17).

Alegam os apelantes, inconformados, que se trata de formalismo excessivo, que a sentença proferida na ação de adjudicação se basta para ingresso no fôlio, como título hábil para a transmissão do domínio, que todas as tentativas para obtenção da certidão de casamento foram infrutíferas, que o registro dos formais de partilha caberia aos herdeiros contra os quais movida dita ação e que o fato de haver sido aventada tal exigência na sentença nela proferida não pode

descaracterizar a objetividade da prestação jurisdicional. Sustentam que o princípio da continuidade deve ser flexibilizado, sob pena de causar maiores prejuízos a eles.

Requerem o provimento do recurso, para que a dúvida seja julgada improcedente, com imediata realização do registro (fls. 43/49).

O Ministério Público opinou pela manutenção da decisão apelada (fls. 57/58).

É o relatório.

2. Cumpre destacar, *ab initio*, que pacífica se mostra a possibilidade de qualificação de título de origem judicial, para efeito de acesso ao fôlio real. Nesse diapasão, já decidiu este Conselho Superior da Magistratura, em reiteração a pronunciamentos anteriores, que também os títulos judiciais submetem-se à qualificação do oficial registrador, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários (Ap. Cível nº 39.487-0/1, Catanduva, rel. Des. Márcio Martins Bonilha, j. 31/07/97).

Logo, não basta, por si só, ao contrário do alegado pelos recorrentes, a existência de título oriundo de ação de adjudicação compulsória para que o registro deva ser realizado independentemente da averiguação de seu efetivo cabimento em face das regras tabulares.

No que concerne à matéria de fundo, a R. sentença apelada acha-se sob o amparo do princípio da continuidade, que lhe serve de broquel em face do ataque recursal.

Curial em sede registrária, esse preceito vem bem delineado por Walter Ceneviva: Um dos princípios fundamentais do registro imobiliário, o da continuidade, determina o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas nele interessadas (*Lei dos Registros Públicos Comentada*, 14ª edição, Saraiva, S. Paulo, 2001, p. 366).

Prossegue o doutrinador: O princípio da continuidade percorre duas linhas: a do imóvel, como transposto para os livros registrários, e a das pessoas com interesse nos registros. Ambas devem ser seguidas de modo rigoroso e ininterrupto, pelo sistema criado em lei (ob. cit., p. 367). Grifei.

Na esteira da segunda linha traçada se inserem as exigências formuladas na hipótese vertente.

Se casamento houve, imperiosa sua averbação, com a devida identificação da esposa do protagonista da transcrição, assim como do regime de bens adotado, dada a patente repercussão de tão relevante fato jurídico na órbita do direito.

Sem esse cuidado, seccionada restaria a cadeia de atos tabulares que contínua deve, forçosamente, se apresentar.

A questão já foi bem dirimida no V. Acórdão aqui anteriormente invocado, relativo a caso semelhante:

Pois bem, inadmissível o ingresso do título, consistente no mandado de penhora, extraído dos autos da execução ajuizada pela recorrente contra Antonio Martins Ferreira e outra, que tramita perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva, em homenagem ao princípio da continuidade.

O princípio da continuidade registrária impõe um perfeito encadeamento de titularidades, na medida em que somente será possível a inscrição de um direito se o outorgante aparecer no registro em momento imediatamente anterior.

Desta forma, o inconformismo não se sustenta, porque é indubitoso que a averbação do casamento do titular do domínio (...) é de absoluto rigor.

Este Colendo Conselho Superior da Magistratura já pacificou o entendimento no sentido de que a prévia averbação do casamento e do óbito é indispensável ao registro da transmissão feita por quem comparece apenas como casado, sem qualquer outra qualificação.

E isso porque o matrimônio e o óbito representam fatos jurídicos de evidentes repercussões patrimoniais, condicionadas à atuação dos Registros Públicos, e cuja exterioridade é do interesse de todos (Ap. Cível nº 39.487-0/1, cit.).

Pelo mesmo fundamento, ante a notícia de que já falecidos o titular figurante na transcrição e sua esposa, imperioso, para que não haja sacrifício da continuidade, o prévio registro dos respectivos formais de partilha, como, aliás, antevisto na própria sentença que julgou a ação de adjudicação compulsória (fls. 11).

Vale notar que estão longe de eximir os apelantes do atendimento às exigências formuladas os argumentos no

sentido de que não se lhes pode atribuir o encargo de diligenciarem para regularização tabular, com registro das partilhas, bem como de obtenção da certidão de casamento. É, notoriamente, seu o interesse em que tudo isto se concretize, a fim de que o título que os favorece tenha ingresso no álbum imobiliário. E, por outro lado, quanto à certidão matrimonial, a publicidade de que se reveste o registro civil tem por escopo, precisamente, a solução de problemas semelhantes, franqueando a qualquer interessado o acesso a seus apontamentos. Provável, ademais, a presença de subsídios a respeito nos próprios inventários.

Justificados, pois, sob todos os prismas, os óbices enunciados. Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

(a) *José Mário Antonio Cardinale*, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

(DOE, 20/1/2006)

#### Consulte

AC 39.487-0/1:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=4247>  
Processo 000.04.110575-3, que transcrevemos a seguir.

#### Decisão 1ª VRPSP.

##### Adjudicação compulsória.

##### Título judicial - qualificação registral - estado civil - regime de bens.

##### Formal de partilha. Continuidade.

Ementa não oficial. Não há possibilidade de registro da adjudicação diretamente em virtude da ausência do registro prévio do formal de partilha. Dúvida procedente.

#### Íntegra

Processo nº: 000.04.110575-3

Vistos, etc.

Cuida-se de procedimento administrativo de dúvida inversamente suscitada perante o Oficial do 6º SRI, por Eugênio Delfino, na condição de suscitado. Destaca que por ação de adjudicação obtiveram título para registro, envolvendo o imóvel localizado à Rua Américo Samarone, 1.171, Ipiranga. Que foi exigida a apresentação de certidão de casa-

mento de José Alexandre, antigo titular do domínio, falecido em 1968. Que não tem como providenciar o documento exigido. Juntou documentos e pugnou pelo processamento para a superação do entrave registral.

Instado a se pronunciar o Oficial informou que obistou o ingresso em respeito ao princípio da continuidade.

O Ministério Público se posicionou pela procedência da dúvida.

É o relatório.

Decido.

Conforme certidão acostada às fls. 30, relativa à transcrição 44.291/6º SRI, o adquirente, José Alexandre, era casado quando entabulou o negócio patrimonial em 1953. A notícia registral não fornece o nome ou qualquer outra indicação sobre a esposa do titular do domínio.

Na ação judicial constou que o extinto José Alexandre era casado com Maria Bueno Alexandre. Ambos foram citados por seus herdeiros, que contestaram a demanda, sendo que na própria sentença o juízo acusa a impossibilidade do registro imediato do mandado, sendo necessário o prévio registro do formal dos dois inventários do casal.

Esta menção, no corpo da sentença, indica que a decisão jurisdicional não substituiu todas as etapas e exigências necessárias para a transmissão, gerando a possibilidade de superação dos obstáculos determinados pela continuidade registral. O mandado tem o sentido que lhe foi dado pela decisão, não só por seu dispositivo, como por sua fundamentação. O registro direto, portanto, não comporta realização.

Ante o exposto, *julgo procedente a dúvida*. Cumpra-se o disposto no art. 203, da Lei de Registros Públicos.

P.R.I.C.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2005.

Venicio Antonio de Paula Salles

Juiz de Direito Titular

(DOE, 9/3/2005)

## Consulte

Julgamento do recurso: apelação cível 413-6/7, que transcrevemos acima.

## Acórdão CSMSP.

### Formal de partilha.

### Título judicial.

### Qualificação registral.

### Registro anterior.

### Descrição diversa.

### Retificação de registro.

Ementa. Registro de Imóveis. Formal de partilha. Imóvel partilhado. Descrição diversa no registro imobiliário. Prevalência deste. Necessidade de retificação na via própria. Registro negado. Recusa mantida. Recurso improvido.

## Íntegra

Acórdão.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 387-6/7, da Comarca da Capital, em que é apelante Neide Garcia Sagioro e apelado o 16º Oficial de Registro de Imóveis da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores Luiz Tâmbara, Presidente do Tribunal de Justiça e Mohamed Amaro, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 13 de outubro de 2005.

(a) *José Mário Antonio Cardinale*, Corregedor Geral da Justiça e Relator

## Voto

Registro de Imóveis. Formal de partilha. Imóvel partilhado. Descrição diversa no registro imobiliário. Prevalência deste. Necessidade de retificação na via própria. Registro negado. Recusa mantida. Recurso improvido.

1. Cuida-se de apelação interposta por Neide Garcia Sagioro contra a r. sentença, proferida em dúvida, que manteve a recusa do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital ao ingresso no fôlio real do formal de partilha expedido nos autos do processo de inventário de Gilberto

Sagioro, por não haver correspondência entre a descrição da área do imóvel constante do registro e aquela contida no título exibido ao oficial.

Sustenta, em síntese, a apelante que houve erro do registrador quando anotou na transcrição do imóvel (n. 62.537), abrindo a matrícula n. 47.553, a área desapropriada, porquanto, em verdade, deveria fazê-lo junto à transcrição original do imóvel (n. 3.144), já que o bem foi adquirido antes da referida desapropriação. Assim, a descrição contida na transcrição não corresponde à realidade, pois a metragem do imóvel é aquela apontada no formal de partilha, devidamente retificada, não podendo os herdeiros do falecido arcar com o prejuízo noticiado. Requer, com tais argumentos, a reforma da R. sentença atacada.

A douda Procuradoria Geral de Justiça pronunciou-se pelo não acolhimento do apelo.

É o relatório.

2. Improcede a irresignação recursal.

Almeja a recorrente seja registrado o formal de partilha dos bens deixados por seu falecido marido, sem que seja atendida a exigência do oficial do registro – mantida pela R. sentença atacada –, relativa à descrição correta do imóvel, alterada em razão de ação de desapropriação promovida pela Prefeitura Municipal, incidente sobre parte dele.

Os documentos acostados aos autos, em especial, a certidão da transcrição n. 62.537, asseguram que o imóvel, adquirido pelo falecido em 1974, continha erro na área total, que foi objeto de retificação judicial, vindo a sofrer, a seguir, a desapropriação antes referida.

Esta a realidade que consta da cadeia registrária demonstrada nos autos.

Assim, com o falecimento do então proprietário do imóvel, a área que deveria ser objeto de transmissão a seus herdeiros, está limitada pelo registro, ainda que nele haja imperfeições, que devam ser corrigidas nas vias próprias. E a área que deve ser transferida à apelante é apenas a remanescente, ou seja, aquela que sobejou da desapropriação levada a efeito pela Prefeitura Municipal, como consta da matrícula.

Como a descrição apresentada no formal de partilha

não confere com o que consta do registro imobiliário, não há como o título ingressar no fôlio real sem que seja procedida da devida retificação, bem descrita pelo oficial registrador na nota de devolução juntada às fls. 141/142, pena de ofensa à continuidade registrária.

Caso a situação real do imóvel não guarde relação com a retratada no registro ou se efetivamente houver erro neste, relativo à anotação da área desapropriada, ocorrida antes da aquisição do bem pelo falecido, como sustentado pela apelante, tais questões não poderão ser solucionadas no âmbito deste procedimento administrativo, devendo a interessada socorrer-se da via própria, como antes determinado.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

(a) *José Mário Antonio Cardinale*, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(DOE, 29/11/2005)

#### Consulte

Processo 000.03.152164-9, que transcrevemos a seguir.

**Decisão 1ª VRPSP.**  
**Formal de partilha.**  
**Título judicial.**  
**Qualificação registral.**  
**Registro anterior.**  
**Descrição diversa.**  
**Retificação de registro.**

Ementa não oficial. 1. Disponibilidade do imóvel em razão de desfalques, inclusive em vista de desapropriação. 2. Precariedade da situação do imóvel que impede o ingresso direto do Formal de Partilha.

#### Íntegra

Processo nº 000.03.152164-9

Vistos, etc.

Cuida-se de procedimento administrativo de dúvida inversa, suscitada nos termos do art. 198 da Lei de Registros Públicos, por Neide Garcia Sagioro perante o Oficial do 16º Registro Imobiliário da Capital. Destacou a suscitante que

apresentou para registro *formal de partilha*, tendo por objeto o imóvel situado à Av. Mutinga 1.613, Pirituba, que foi devolvido, para que o formal fosse aditado para efeito de ser descrito como remanescente de desapropriação, conforme matrícula nº 47.553. Informou à serventia que as medidas se encontravam corretas, tanto que no local existia um prédio que considerou tais metragens. Informou que o imóvel tem origem na transcrição nº 3.144, imóvel que foi dividido em dois lotes, partes do primitivo lote 9. Uma das partes foi descrita na transcrição 62.537, que foi objeto de pedido de retificação, que culminou na correção da área de superfície. Que a desapropriação atingiu o lote 9, desfalcando a área, desfalque este considerado na transcrição 62.537. Sustentou ser desnecessária qualquer retificação. Juntou documentos e pugnou pelo processamento.

Instado a se pronunciar o Oficial do 16º SRI, que apresenta mosaico da base tabular, indicando a disponibilidade do imóvel em razão dos desfalques, inclusive em vista da desapropriação, juntou documentos.

O Ministério Público em seu parecer opinou pela improcedência da dúvida inversa.

É o relatório.

Decido.

Pretende a suscitante obter o registro do *formal de partilha* em relação ao imóvel descrito e caracterizado junto à matrícula nº 47.553/16ºSRI.

O esboço de partilha descreve o imóvel com todas as medidas perimetrais, possuindo 6,00 metros de frente para a Av. Mutinga, por 30,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo, e 29,00 do lado direito de quem da Rua olha, fechando o polígono com 4,30 metros aos fundos. O imóvel encerra uma área de 105,00 metros. A descrição também fixa os confrontantes.

A corrente filiatória de interesse para o presente caso, tem início na transcrição 3.144, que envolve o lote “9”, que encerra uma área de 3.385,00 metros quadrados, e uma descrição deficiente. O Ato Registral subsequente de interesse ao caso *sub examine*, é a transcrição 62.537, que envolve imóvel situado na Av. Mutinga, parte do lote “9”, constituindo um terreno medindo 6,90 metros de frente, tendo 30,00 em

uma lateral e 29,00 na outra, e aos fundos com 4,30 metros, fechando uma área de 105,00 m². A averbação 01, lançada à margem desta, corrige a metragem total para 136,50 m².

A ficha da matrícula 47.553, apresenta uma descrição “imprópria” em termos de informação precisa e fácil, estruturada, lamentavelmente, em procedimento retificatório. Descreve um imóvel na Rua Mutinga, parte do lote “9” com área de 70,70 m², com 8,20 metros no alinhamento frontal, desenhando o imóvel por uma perspectiva trocada (dentro do imóvel). O R.01 alude ao desfalque determinado pela *desapropriação*, deixando transparecer a passagem integral do imóvel para o domínio público.

Este panorama denuncia a precariedade da situação que impede o ingresso direto do Formal de Partilha como assinalou o Oficial.

Ante o exposto, *julgo procedente* a dúvida, mantendo o posicionamento do Oficial do 16º SRI. Cumpra-se o disposto no art. 203 da Lei de Registros Públicos.

P.R.I.C.

São Paulo, 28 de abril de 2004.

Venício Antonio de Paula Salles

Juiz de Direito Titular

#### Consulte

Julgamento do recurso: apelação cível 387-6/7, que transcrevemos acima.

#### Acórdão CSMSP.

##### Condomínio.

##### Desapropriação amigável.

##### Aquisição derivada.

##### Qualificação registral.

##### Alteração do condomínio.

##### Convenção condominial.

##### Unanimidade.

Ementa. Registro de Imóveis. Dúvida. Apelação que devolve ao Conselho Superior da Magistratura toda a matéria discutida. Cognição plena para busca da solução efetivamente correta. Desapropriação amigável. Forma derivada de aquisi-

ção da propriedade. Cabimento de qualificação com integral observância dos princípios registrários. Escritura pública em que representado o condomínio expropriado pelo síndico. Convenção condominial que exige unanimidade quanto a alteração de direito de propriedade dos condôminos. Requisito não preenchido. Ata de assembléia não apresentada nestes termos. Dúvida procedente. Recurso não provido.

### Íntegra

Acórdão.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 426-6/6, da Comarca de Andradina, em que é apelante CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista e apelado o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da mesma Comarca.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores Luiz Tâmbara, Presidente do Tribunal de Justiça e Mohamed Amaro, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 13 de outubro de 2005.

(a) *José Mário Antonio Cardinale*, Corregedor Geral da Justiça e Relator

### Voto

Registro de Imóveis. Dúvida. Apelação que devolve ao Conselho Superior da Magistratura toda a matéria discutida. Cognição plena para busca da solução efetivamente correta. Desapropriação amigável. Forma derivada de aquisição da propriedade. Cabimento de qualificação com integral observância dos princípios registrários. Escritura pública em que representado o condomínio expropriado pelo síndico. Convenção condominial que exige unanimidade quanto a alteração de direito de propriedade dos condôminos. Requisito não preenchido. Ata de assembléia não apresentada nestes termos. Dúvida procedente. Recurso não provido.

1. Cuida-se de apelação interposta por CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista contra sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Andradina, o qual negou o ingresso de escritura pública de desapropriação amigável em que o condomínio expropriado foi representado pelo síndico, exigindo a apresentação de ata de assembléia condominial comprobatória do atendimento da imposição constante da respectiva convenção, que, em sua cláusula 30, item b, exige unanimidade para decidir sobre matéria que altere do direito de propriedade dos condôminos.

Alega a apelante que a sentença foi proferida antes de juntada a impugnação, motivo pelo qual deve ser anulada. No mérito, sustenta que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade e, assim, o registro deve ser realizado independentemente de qualificação. Além disso, a desapropriação amigável foi aprovada na assembléia de 15/11/2003, pela maioria dos presentes, e o valor da indenização foi integralmente pago em 23/12/2003. Salienta que o trecho expropriado visa permitir acesso a uma área encravada, o que não acarretará qualquer transtorno aos condôminos, e que o síndico, signatário da escritura, é competente para representar o condomínio. Requer a anulação da decisão, ou sua reforma, para realização do registro (fls. 91/101).

Para o Ministério Público, entretanto, não merece provimento o recurso (fls. 113/115).

É o relatório.

2. De se consignar, *ab initio*, que o recurso interposto, como é cediço na seara da dúvida registrária, devolve a este Conselho Superior da Magistratura a livre apreciação de toda a matéria discutida nos autos, como corolário da cognição plena que lhe é atribuída. Isto para que, em cada caso concreto, possa perquirir e consagrar, sem peias, a solução mais correta e consentânea aos nortes dos Registros Públicos. Tanto assim, que lhe é dado, inclusive, negar o acesso por força de obstáculo não levantado originariamente pelo Oficial.

Confira-se, a respeito, o decidido na Apelação Cível nº 28.808-0-2, da Comarca de Campinas, relatada pelo Des. Antonio Carlos Alves Braga, e na Apelação Cível nº 42.484-0,

da Comarca de São Paulo, relatada pelo Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição.

Logo, considerada a peculiar natureza administrativa da dúvida, a juntada da impugnação da apelante após a sentença, proferida com base em elementos então reputados suficientes, não acarreta mácula irremediável ao procedimento, uma vez que plenamente possível o exame, na presente esfera, de todos os aspectos concernentes à hipótese em pauta, inclusive os argumentos lançados na peça impugnatória, os quais vieram a ser mais detalhadamente desenvolvidos nas razões de apelação.

Cumpra, pois, passar ao exame da matéria de fundo.

Ao contrário do sustentado pela apelante, a origem do título não o isenta de qualificação, afigurando-se imperativo que o registrador avalie sua higidez e aptidão, bem como sua conformidade aos princípios registrários e às regras de regência dos Registros Públicos para aquilatar a viabilidade do acesso postulado.

Não comporta guarida o argumento de que se trata, na hipótese vertente, por se cuidar de desapropriação, ainda que amigável, de modo de aquisição originário.

Expressamente admitido, deveras, o caráter amigável da desapropriação, resultante da suposta convergência de vontades das partes e não de ato de império (só por força da livre disponibilidade decorrente de sua condição de titulares do domínio poderiam os proprietários tabulares celebrar transação com a expropriante, para transferência da área em foco). Destarte, a voluntariedade inerente à avença e o exercício do aludido direito de disposição evidenciam, claramente, que se está em face de forma de aquisição derivada. Sublinhe-se que a atribuição da propriedade, alicerçada em consenso, vincula-se, por certo, a título anterior, qual seja o dos alienantes, que sua legitimidade negocial dele tiram.

Por isso mesmo, a partir do julgamento da Apelação nº 83.034-0/2, da Comarca de Junqueirópolis, o Conselho Superior da Magistratura modificou entendimento anteriormente firmado, para assentar que a aquisição de imóvel por desapropriação amigável não é igual à decorrente de processo no qual o Estado, compulsoriamente, determina

a perda da propriedade para dar azo a registro que não se vincula aos anteriores. De rigor, pois, o pleno exercício da atividade de qualificação pelo Oficial.

Este Conselho Superior, aliás, na Apelação Cível nº 124-6/8, da Comarca de Sorocaba, em que atuei como relator, proferiu, no mesmo sentido, recente Acórdão, publicado *DOE*-P.J. de 23 de abril de 2004. Eis a ementa: Registro de Imóveis – Princípio da especialidade – Desapropriação amigável – Modo derivado de aquisição de propriedade – Descrição imprecisa que impõe prévia apuração do remanescente para novo registro – Dúvida inversamente suscitada – Registro inviável – Recurso improvido.

Há, de resto, inúmeros precedentes, como, *v.g.*, a Apelação Cível nº 37-6/0, também de Sorocaba, relatada pelo eminente Des. Luiz Tâmbara: Registro de Imóveis – Desapropriação amigável – Ausência de atendimento dos requisitos registrários – Orientação pacificada de que não se os dispensam a pretexto de se tratar de forma de aquisição originária – Sentença mantida – Recurso Desprovido.

Verifica-se, enfim, que o registrador não podia se furtar ao exame do título. E, no tocante à recusa propriamente dita, mister se faz reconhecer que realmente se impunha.

Categórica e incontroversa, com efeito, a norma constante do item b da cláusula 30 da convenção condominial, pela qual é exigida unanimidade para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos (fls. 23).

Evidentemente, a celebração de avença tipificadora de desapropriação amigável, com inerente transferência de domínio, se insere nessa rubrica.

Portanto, o mero comparecimento do síndico ao ser lavrada a escritura pública de desapropriação amigável não é suficiente, *in casu*, para que se possa considerar aperfeiçoado o negócio. Imperioso o unânime consentimento dos proprietários da área, ou seja, dos condôminos.

Conforme ressaltado no derradeiro parecer do Ministério Público, a desapropriação amigável consiste em negócio jurídico que, sem sombra de dúvida, afetará os direitos dos condôminos, que não se resumem à propriedade das respectivas unidades autônomas (...) possuem direitos sobre

as partes comuns, representadas por frações ideais detidas pelos titulares de domínio das unidades autônomas. A desapropriação afetará os direitos sobre essas frações ideais, circunstância suficiente para dar lugar à necessidade de que todos os condôminos participem da assembléia que tenha decidido acerca da desapropriação amigável (fls. 114).

Não supre essa necessidade o deliberado na assembléia de 15/11/2003, uma vez que se cuida de deliberação por maioria, recrutada apenas entre aqueles, dentre os condôminos, que ali se achavam presentes, valendo lembrar que dita assembléia foi instalada em segunda chamada, tendo em vista a falta de *quorum*, na primeira convocação (cf. ata de fls. 75). Correta, portanto, a exigência do Oficial.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

(a) *José Mário Antonio Cardinale*, Corregedor Geral da Justiça e Relator  
(DOE, 29/11/2005)

#### Consulte

Apelação Cível nº 28.808-0-2: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=1997>

Apelação Cível nº 42.484-0: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3993>

Apelação nº 83.034-0/2: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3723>

Apelação Cível nº 124-6/8 <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=9362>

Apelação Cível nº 37-6/0: <http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=6139>

#### Acórdão CSMSP.

#### Sucessões. Inventário.

#### Totalidade dos bens.

#### Meação. Partilha.

#### Qualificação registral.

#### Títulos judiciais.

Ementa: Registro de Imóveis. Dúvida. Registro de carta de adjudicação expedida em autos de inventário. Necessidade

de se arrolar a totalidade os bens. Recurso provido para reformar a sentença que autorizou o registro da adjudicação da metade ideal dos bens.

#### Íntegra

Acórdão.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 404-6/6, da Comarca da Capital, em que é apelante o Ministério Público do Estado de São Paulo e apelado Davi Milanezi Algodoal.

Acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores Luiz Tâmbara, Presidente do Tribunal de Justiça e Mohamed Amaro, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 08 de setembro de 2005.

(a) *José Mário Antonio Cardinale*, Corregedor Geral da Justiça e Relator

#### Voto

Registro de Imóveis. Dúvida. Registro de carta de adjudicação expedida em autos de inventário. Necessidade de se arrolar a totalidade os bens. Recurso provido para reformar a sentença que autorizou o registro da adjudicação da metade ideal dos bens.

1. Trata-se de apelação interposta pelo Ministério Público (fls.67/74) contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do Quarto Oficial do Registro de Imóveis da Comarca da Capital (fls.60/64), que julgou improcedente a dúvida suscitada, determinando o registro da carta de adjudicação expedida nos autos do arrolamento dos bens deixados por José Goyanna.

O título foi recusado ao registro, uma vez que foi arrolada apenas a parte ideal dos imóveis matriculados naquela Serventia sob os nºs 12.478 e 12.479.

Sustenta, em síntese, o recorrente, que a meação do

cônjuge supérstite recai sobre a universalidade dos bens do casal, sendo necessária a declaração de todos os bens nos autos do inventário.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo improvimento do recurso (fls. 90/91).

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento.

Saliente-se, de início, ser atribuição e dever do Oficial Registrador proceder à qualificação registrária da carta de adjudicação extraída dos autos do inventário. Até mesmo os títulos judiciais submetem-se à qualificação registrária, com fulcro na aplicação dos princípios e normas formais da legislação específica, vigentes à época do momento do respectivo ingresso, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários (Apelações Cíveis nºs. 22.417-0/4, Piracaiá e 44.307-0/3, Campinas). “Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais” (item 106, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Com o falecimento de José Goyanna, a cônjuge sobrevivente requereu a abertura do inventário dos bens deixados pelo *de cujus*, relacionando no processo sucessório apenas a metade ideal daqueles bens, inscritos no Quarto Oficial de Registro de Imóveis da Capital sob os nºs 12.478 e 12.479.

Exibida a carta de adjudicação que do inventário se extraiu, recusou-se o Oficial a registrá-la, com o fundamento de que ao inventário devem concorrer todos os bens da herança, tese que não foi acolhida pela sentença ora atacada.

A decisão merece ser reformada, uma vez que contrariou a doutrina e a jurisprudência relativa ao tema.

Com efeito, se é certo que o direito do cônjuge supérstite à meação deriva do regime matrimonial de bens e não *sucessionis causa* (cfr. Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de Direito Civil*, v. VI, n. 446), não menos correto é que dessa premissa não se infere a divisão dos bens em frações ideais. Por isso que se forma uma comunidade hereditária (cfr. Theodor Kipp, *Derecho de Sucesiones*, t. V,

v. II, § 114), que se ultima com o desfecho do processo sucessório.

A comunhão decorrente do casamento é *pro indiviso*. Ou seja, a parcela ideal pertencente a cada cônjuge não pode ser destacada, o que somente ocorre quando dissolvida a sociedade conjugal.

Em sendo a morte a causa da extinção do casamento e da comunhão, a metade só se extremará com a partilha, posto que indivisível antes dela.

Ensina Afrânio de Carvalho que “não importa que, em se tratando de cônjuge sobrevivente casado no regime da comunhão de bens, metade do imóvel já lhe pertença desde o casamento, porque o título reúne essa parte ideal, societária, com a outra, sucessória, para recompor a unidade real do ‘de cujus’. A partilha abrange todo o patrimônio do morto e todos os interessados, desdobrando-se em duas partes, a societária e a sucessória, embora o seu sentido se restrinja por vezes à segunda. Por isso, dá em pagamento ao cônjuge sobrevivente ambas as metades que lhe caibam, observando dessa maneira o sentido global a operação, expressa na ordem de pagamento preceituado para o seu esboço, a qual enumera, em segundo lugar, depois das dívidas, a meação do cônjuge e, em seguida, a meação do falecido que, na hipótese, passa também ao cônjuge” (*Registro de Imóveis*, Forense, 3ª ed., RJ: 1982, pág. 281).

A propósito do tema, o Colendo Conselho Superior da Magistratura do Estado, apreciando caso em que o 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital recusara registro de carta de adjudicação exibida por viúva meeira, decidiu na mesma direção:

“Com o falecimento do marido, procedeu ela (cônjuge sobrevivente) ao inventário. Fê-lo, todavia, indicando somente a metade ideal do imóvel. Ora, nos termos do art. 923, IV, do Código de Processo Civil, o inventário deve conter a ‘relação completa e individuada de todos os bens do espólio e dos alheios que nele forem encontrados. O imóvel, no seu todo, era bem comum ao falecido e à apelante. Devia, pois, figurar do inventário” (Ap. cível 146-0, Capital, 29.12.80, Rel. Des. Adriano Marrey; apud Narciso Orlandi Neto, *Registro*

de Imóveis, 1982, pp. 30-32).

No mesmo sentido decidiu-se nas apelações cíveis 5.054-0, Capital, 27.1.86, e 5.444-0, 5.446-0, 5.818-0 todas de Taquaritinga, e 017289-0/7 de Campinas.

Para permitir o ingresso do título no fôlio real, a carta de adjudicação deverá fazer menção à totalidade dos bens.

Dessa forma, fica prejudicada a questão do recolhimento dos emolumentos.

Ante o exposto, dou provimento à apelação para reformar a sentença recorrida.

(a) *José Mário Antonio Cardinale*, Corregedor Geral da Justiça e Relator  
(DOE, 25/10/2005)

#### Consulte

AC 22.417-0/4:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2081>

AC 44.307-0/3:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=4002>

AC 5.054-0:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=8691>

AC 5.446-0:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=11415>

AC 5.818-0:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=11448>

AC 017289-0/7:

<http://www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2809>

#### Decisão 1ª VRPSP.

##### Arresto.

##### Qualificação registral – necessidade.

##### Transferência do imóvel a terceiros.

##### Vício.

Ementa não oficial. 1. Se as alienações foram forjadas ou realizadas em fraude, tal circunstância pode ser reconhecida pelo juízo do feito, que terá condição de declarar o vício da venda. 2. O título judicial também se submete à qualificação registral, que tutela os direitos de terceiros ausentes da demanda judicial. Dúvida procedente.

#### Íntegra

Processo nº 000.05.070333-1

Vistos, etc.

Cuida-se de procedimento administrativo de *dúvida registral* suscitada pelo Oficial do 10º SRI, nos termos do art. 198 da Lei de Registros Públicos. Destacou que lhe foi apresentado para registro *ordem de arresto*, expedida em processo específico. Que o título não conquistou qualificação positiva uma vez que os imóveis haviam sido transferidos a terceiros. Juntou documentos e pugnou pelo processamento.

O suscitado, Luis Fernando Folgado Dias Escudeiro, informou que firmou contrato de participação com a construtora Consaj, investindo R\$ 240.000,00, valor que não foi saldado, cuja forma foi estipulada em espécie e em unidades. Que para se subtrair ao compromisso contratual a construtora forjou a venda de 02 unidades para um de seus sócios, tipificando fraude a credores. A liminar de arresto foi conferida em grau de recurso. Pede pela procedência. Juntou documentos.

O Ministério Público se pronunciou pela procedência da dúvida.

É o relatório.

Decido.

Cuida-se de *dúvida registral* suscitada em face de título *judicial*, consubstanciado pelo *mandado de arresto*, conferido pelo E. Tribunal de Justiça, em ação específica, na qual o suscitante busca a satisfação de *contrato* firmado com a construtora e incorporadora do empreendimento denominado “Premium Tower Altamura”.

Cumpra-se destacar que o *título judicial* também se submete à qualificação registral, que não tem o propósito de questionar ou indagar sobre os efeitos ou a validade, da *ordem*, mas apenas a de tutelar dos *direitos* de terceiros ausentes da demanda judicial.

No caso, a ordem de arresto incidiu sobre unidades autônomas do próprio empreendimento, que já não se encontram em nome da *construtora*. Os apartamentos foram alienados e transferidos para terceiros, circunstância que obsta o registro da constrição cautelar.

Se as alienações foram forjadas, ou se realizadas em fraude, tal circunstância pode ser reconhecida pelo juízo do feito, que terá a condição de declaração o vício da venda (fraude a credores), tornando o negócio ineficaz para estes efeitos exclusivos. Sem tal providência judicial, não pode o Registrador, em desrespeito e afronta ao princípio da *continuidade*, efetivar o *arresto*.

O obstáculo ao cumprimento da ordem, atendeu os princípios registrares e a legislação de regência, sem qualquer vulneração ao império da *ordem judicial*, que foi dada para recair sobre bens do demandado e não de terceiros.

Ante o exposto, *julgo procedente a dúvida*. Cumpra-se o disposto no art. 203, da Lei de Registros Públicos.

P.R.I.C.

Venício Antonio de Paula Salles

Juiz de Direito Titular

(DOE 11/8/2005)

### **Decisão 1ª VRPSP.**

#### **Custas e emolumentos.**

#### **Isenção.**

#### **Taxa.**

#### **Natureza jurídica.**

#### **Assistência judiciária gratuita.**

#### **Usucapião.**

#### **Qualificação judicial.**

#### **Obrigatoriedade.**

Ementa não oficial. 1. A decisão judicial possui campo eficaz reduzido, valendo apenas para as partes processuais, não podendo violar interesses de terceiros. 2. A Corte Maior já reconheceu os emolumentos como tendo natureza tributária de taxa e, por essa razão, esta se destina a cobrir apenas parte dos custos com o serviço prestado, sendo outra parte destinada ao Poder Executivo. 3. O mandado de usucapião, por se tratar de ordem judicial, não escapa da qualificação registral por parte do Oficial Registrador. Dúvida procedente.

### **Íntegra**

Processo nº: 000.05.066251-1

Vistos, etc.

Cuida-se de procedimento administrativo de *dúvida registral*, suscitada nos termos do art. 198, da Lei de Registros Públicos, pelo Oficial do 6º SRI. Destacou que José Lanza e sua mulher, na condição de suscitados nestes autos, apresentaram *mandado* objetivando o usucapião, lançado em processo que tramitou sob os auspícios da assistência judiciária. O suscitado não concordou com o depósito prévio e suscitou a presente dúvida. Juntou documentos e pugnou pela procedência.

O suscitado apresentou impugnação, destacando que o *oficial* descumpriu a determinação judicial. Apresentou a transcrição de dispositivos e normas sobre a matéria.

O Ministério Público se posicionou pela procedência da dúvida, mantendo-se o obstáculo registral.

É o relatório.

*Decido:*

Trata-se de dúvida registral que versa sobre a exigência de emolumentos quando do registro de decisão judicial proferida em ação de *usucapião*, lançada em processo que teve curso pela 1ª Vara de Registros Públicos. A ordem veio com a determinação expressa de registro, independentemente do pagamento dos “emolumentos”.

Inicialmente cumpre destacar que a *ordem judicial*, liminar ou definitiva,, não se encontra imune à qualificação registral, sem que isto possa comprometer a sua imperatividade. Deve-se compreender que a decisão judicial tem um campo eficaz reduzido, valendo apenas para as partes processuais, não podendo, por coerência jurídica, invadir ou vulnerar interesses e direitos de *terceiros*.

No entanto, quando a decisão judicial é submetida a *registro*, que a habilita para produzir efeitos *erga omnes*, a qualificação tem em mira a preservação dos interesses de terceiros estranhos ou alheios à demanda.

Da mesma forma, todas as relações que não sejam próprias da decisão judicial, podem ser ajustadas ao seu real sentido, para que a ordem não resulte cumprida de forma desajustada com a determinação de seu prolator.

Na ordem judicial em comento, a determinação foi feita para assegurar aos autores o benefício da *assistência judiciária*, garantindo a estes a *isenção* de emolumentos, de acordo com o contexto legal.

Na impugnação o suscitado reproduz o inciso LXXIV, do art. 5º, da Constituição Federal, que exige que o Estado preste assistência judiciária integral e gratuita aos que “comprovem insuficiência de recursos”. A carta maior deixa bem claro que a obrigação, como não poderia deixar de ser, toca ao Estado, que deve criar condições para que a desoneração que a lei maior determina, seja uma realidade, pois o esforço social pode ser desenvolvido por todos os cidadãos, mas somente é *dever* do Estado.

É o chamado *direito distributivo*, no qual o Estado maneja melhor os recursos tributários, para zelar pelos mais carentes, pautado no sentido de fraternidade e voltado à erradicação da pobreza. Portanto, é o Estado que *deve* cumprir as tarefas e o esforço social, utilizando para tanto, de sua arrecadação tributária.

O artigo 236, da mesma Carta, determina que os serviços públicos Notariais e Registrais devem ser explorados em caráter *privado*, por delegados do Poder Público, que tenham obtido aprovação em concurso público. Portanto o Estado se retirou da execução de tais serviços, incumbindo particulares, que sob o vínculo da delegação, realizam o serviço.

Para responder pelos custos, foi instituída a nível Estadual, a Lei 11.331/2002, outorgando ao *delegado* a prerrogativa de promover arrecadação de cunho fiscal, viabilizada por “taxa” de serviço.

A mais alta Corte de Justiça já proclamou a natureza tributária desta exigência, reconhecendo que configura a sub-espécie de *taxa*.

A *taxa* de serviço registral é composta de parcelas, sendo fundamentalmente parte se presta para cobrir os custos do *serviço*, e parte é destinada ao *executivo* (a partir da EC 45/05 foram direcionados ao Judiciário), que exerce o controle e a fiscalização.

Como a taxa é um tributo que não comporta qualquer tipo de compensação *interna*, pois cada usuário deve responder apenas pelo *custo* dos serviços que lhe foram prestados de forma individuada e particularizada, as *isenções* dependem do aporte de recursos de outras fontes, como os impostos.

Assim, a isenção que se institui sobre a taxa exigida pelo delegado privado, é válida e eficaz para a parte que toda ao próprio Estado, que realiza a devida compensação com recursos dos impostos, mas não pode atingir ou desfalcar os custos do serviço interno realizado por delegado privado.

O Estado pode isentar a integralidade da *taxa*, mas deve destinar recursos para tanto. Enquanto não edita *lei* neste sentido, a isenção tem o justo sentido de desoneração da parte *pública* da cobrança.

Correto o posicionamento do Registrador, que deu à *ordem judicial* o seu real sentido e seu real conteúdo.

Ante o exposto, *julgo procedente a dúvida registral*. Cumpra-se o disposto no art. 203, da Lei de Registros Públicos.

P.R.I.C.

São Paulo, 14 de julho de 2005.

Venício Antonio de Paula Salles

Juiz de Direito Titular

(DOE, 26/7/2005)

**Decisão 1ª VRPSP.  
Retificação de registro.  
Arrecadação.  
Insolvência.  
Averbação – desconstituição.  
Decisão judicial.  
Qualificação registral.**

Ementa não oficial. 1. A decisão judicial se submete à qualificação registral para que o Oficial possa tutelar os interesses de terceiros que não integram a lide. 2. O Oficial cumpriu o que lhe foi determinado na decisão judicial, restando ao requerente questionar a referida ordem junto à sua Vara de origem e não a sua observância pelo Registrador. Pedido improcedente.

## Íntegra

Processo nº: 000.05.051575-6

Vistos, etc.

Cuida-se de procedimento administrativo de *retificação de registro imobiliário*, requerido por Cristina Minami. Destacou que em 1997 adquiriu uma área de 64.945,90 m<sup>2</sup>, contida em área maior, no sítio *Dois Córregos*, parte do Sítio dos Fidelis, Guaianazes. Que existe uma certidão na matrícula 104.731, onde foi arrecadado os bens do insolvente Tatsuo Minami. Que o 7º SRI encaminhou ao juízo da insolvência cópia das matrículas 25.036, 25.037, 24.600, 24.601 e 30.741. Destacou que as duas primeiras foram canceladas em 1983, junto à matrícula 23.189, pois não foram englobadas pela matrícula 61.023. Foi determinada a arrecadação das cinco áreas matriculadas, sendo apresentada nota devolutiva. O juízo da 20ª Vara Cível reeditou sua ordem que foi cumprida, procedendo-se a uma arrecadação irregular. Pede tutela antecipada e ao final o reconhecimento dos direitos da requerente em restabelecer seus direitos. Juntou documentos.

Esclareceu que pretende o cancelamento da averbação na matrícula 104.731, pois não poderiam ter sido incluídas as matrículas 25.036/7, por já terem sido canceladas.

Vieram as informações do Oficial do 7º SRI, que as alienações que deram origem à abertura das matrículas 26.036/7, foram canceladas judicialmente, retornando os imóveis para a titularidade de Sebastião Kakimoto e Izaura S. Kakimoto, que englobou a área da matrícula 61.023 e com a alienação feita à requerente, passaram a integrar a área matriculada sob nº 104.731, o que motivou a averbação questionada. Juntou documentos.

É o relatório.

Decido.

Pretende a requerente fazer desconstituir *averbação* lançada junto à matrícula 104.731, que foi conseqüência da ordem judicial emanada do processo de insolvência de Tatsuo Minami, que tramita pela 20ª Vara Cível do Foro Central da Capital.

Em verdade, o juízo determinou a arrecadação dos bens

constantes de cinco matrículas, nºs 25.036, 25.037, 24.600, 24.601 e 30.741, tendo o Oficial do 7º SRI, apresentado nota de devolução, acusando os impedimentos na efetivação da arrecadação.

No caso das matrículas 25.036/7, o Serventuário informou sobre o cancelamento judicial ocorrido em 1983, que fez retornar o imóvel para Sebastião e Izaura Kakimoto, que englobou na área da matrícula 61.023, e posteriormente passaram a integrar a área da matrícula 104.731.

Informa-se que a *decisão judicial* se submete à qualificação registral, para que o Registrador possa tutelar os interesses e direitos de terceiros, não presentes à lide. Cumprindo este desiderato, o Oficial do 7º SRI, apresentou nota devolutiva ao juízo da 20ª Vara Cível, que reafirmou sua decisão, sabendo dos impedimentos. Neste caso a *ordem* não comporta tergiversação pelo Oficial, devendo ser cumprida, pois o juízo, cientificado dos direitos de terceiros, estendeu os efeitos de seu *ato judicial*, até estes.

O juízo até responde por *dolo*, de forma que de todos os elementos, se a ordem for estendida, não cabe ao Oficial questioná-la em nenhum caso, valendo o império da *decisão judicial*.

Portanto, o Oficial cumpriu o quanto determinado. Averbou junto às matrículas 25.036 e 25.037, levando os efeitos da arrecadação para todos os atos subseqüentes, que atingiram a matrícula 104.731. O que pode ser questionado pela requerente é a ordem *judicial*, junto à 20ª Vara Cível e não a decorrente e automática observância de seu conteúdo pelo registrador.

Provavelmente que o parentesco que deve unir a requerente ao declarado insolvente a tenha impulsionado para as vias registrárias, inábeis, no entanto, para o fim almejado.

Ante o exposto, *julgo improcedente* o pedido vestibular, reconhecendo a regularidade do ato registral impugnado. Cientifique-se a requerente.

P.R.I.C.

São Paulo, 06 de julho de 2005.

Venício Antonio de Paula Salles

Juiz de Direito Titular

(DOE, 14/7/2005)

SOLUÇÕES  
INTEGRADAS

Tudo que você precisa  
para seu **registro de imóveis**  
em um **único sistema**

# REGISTER<sup>®</sup>

Segurança e Agilidade para seu registro de imóveis



INFORMATIZAÇÃO NOTARIAL E REGISTRAL

**Curitiba - PR**

Av. Senador Salgado Filho, 2464  
81510-001  
Tel.: 41 2106-1212  
Fax: 41 3296-6640

**São Paulo - SP**

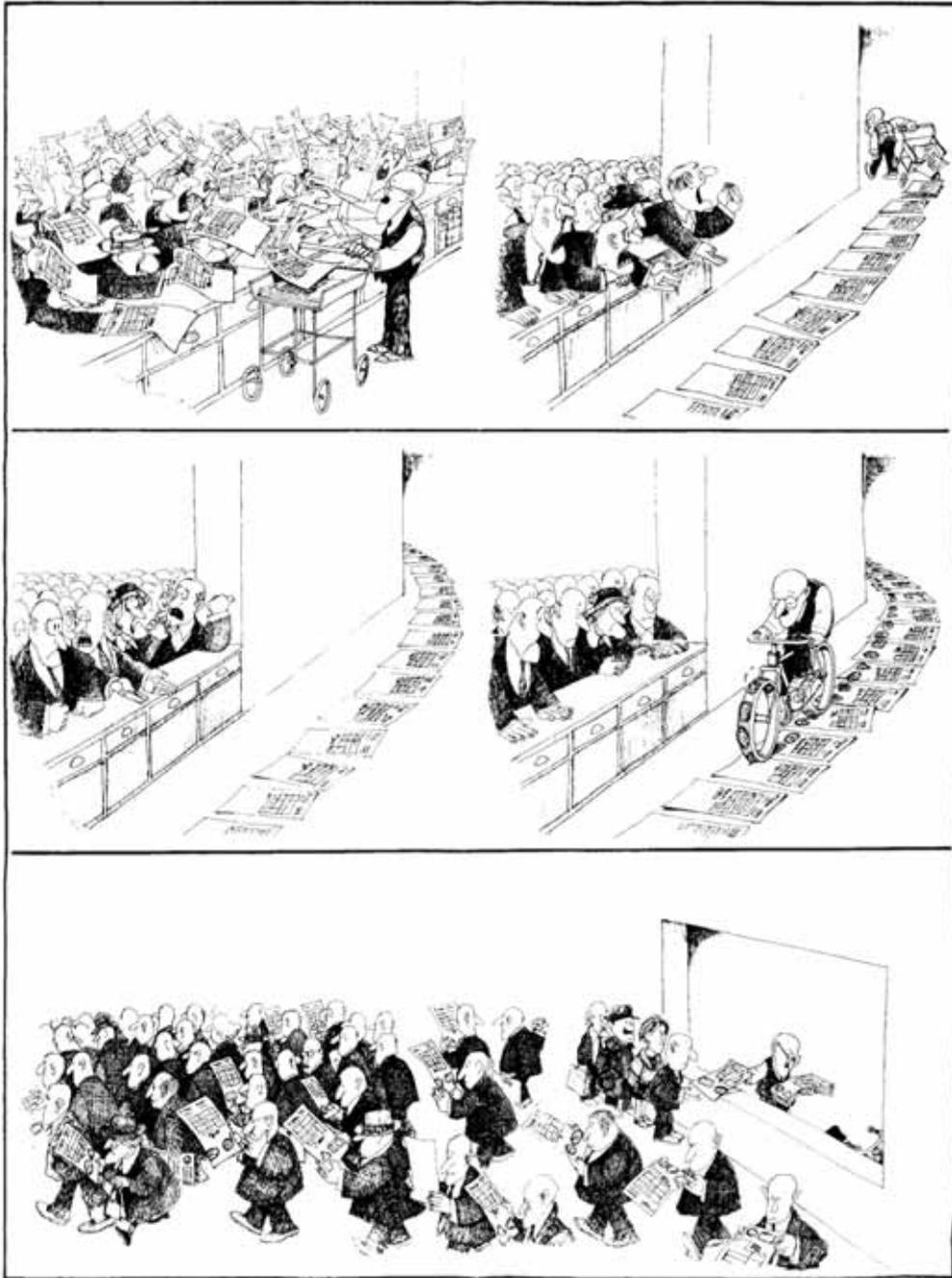
Av. Paulista, 2073 - sala 905  
Edifício Horsa I - 01311-940  
Tel.: 11 3179-0057  
Fax: 11 3179-0058

[www.escriba.com.br](http://www.escriba.com.br)

GALERIA



DO IRIB



Quino