

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1998 – N. 251

ENCONTRO DE REGISTRADORES EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: O INTERIOR PAULISTA EM MOVIMENTO

Chegando à respeitável marca de 33 encontros realizados no interior do Estado de São Paulo, os registradores imobiliários encontraram-se, dia 25 de abril em curso, na pujante São José do Rio Preto, para mais uma rodada de debates e estudos, como sempre centrados na prática de suas atividades.

Contando com a expressiva participação de mais de cem pessoas, entre registradores, notários, magistrados e advogados, o 33º Encontro foi patrocinado pelo registrador imobiliário Mauro Spínola Castro, que não poupou esforços para dotar o certame de todo o conforto e como-

didade em amplas dependências da Associação Comercial e Industrial daquela cidade.

Instalados os trabalhos, o Presidente do IRIB, Lincoln Bueno Alves, enfatizou a importância desses Encontros regionais, sublinhando a necessidade de aperfeiçoar ainda mais essa iniciativa dos registradores paulistas, que nasceu fértil e vigorosa e pode servir de exemplo para os registradores das demais regiões do País.

O IRIB tem-se voltado aos interesses dos registradores, apoiando decididamente as iniciativas tendentes ao aperfeiçoamento técnico e profissional dos seus Associados, concre-



A Mesa que presidiu aos trabalhos do 33º Encontro dos Registradores de Imóveis do Interior de São Paulo, vendo-se, da esquerda para a direita, os Drs. Célio de Melo Almada Filho, Mellhim Namem Chalhub e Carlos Eduardo Duarte Fleury; o Deputado Néelson Marquezelli; o Juiz Kioitsi Chicuta; os Drs. Lincoln Bueno Alves, Mauro Spínola Castro, Gumercindo Setta, Ruy Coppola e Clóvis Lapastina Camargo.

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

tizando, assim, os objetivos sociais inscritos desde a sua fundação.

Ao ampliar a repercussão desses Encontros, pretende o Presidente que a iniciativa dos registradores paulistas se irradie e possa atingir não só esse grupo coeso e integrado, mas igualmente os demais registradores brasileiros, demais profissionais do Direito e técnicos de outros ramos, como tem sido corrente nas últimas reuniões.

Para aprofundamento de questões relacionadas com os imóveis rurais, foi convidado o Dr. Kioitsi Chicuta, Juiz do Tribunal de Alçada Civil de São Paulo e assíduo colaborador das revistas especializadas de Direito Registral, que enfrentou na oportunidade as mais delicadas questões que envolvem os imóveis rurais e o registro imobiliário.

Retomando o estudo que realizou para o Encontro de Santa Rita do Passa Quatro, foram debatidos temas relacionados com reservas legais e áreas de preservação permanente, como florestas, matas ciliares, tendo sido abordados aspectos inexplorados de Direito Público na limitação do exercício das faculdades de domínio, em confronto com o Direito Privado, especificamente no que respeita ao registro imobiliário. O Dr. Chicuta tem dedicado estudos à matéria, prometendo um artigo sobre o tema, que será oportunamente publicado neste *Boletim*.

Dando seguimento aos debates e estudos sobre a novel lei que disciplinou a alienação fiduciária de bens imóveis, foram convidados os Drs. Mellhim Namem Chalhub e Carlos Eduardo Duarte Fleury, Consultores Jurídicos da ABECIP-SP (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), entidade que tem promovido encontros e debates com os registradores imobiliários acerca dos temas de comum interesse (V. *Boletins do IRIB* n. 246 e n. 249).

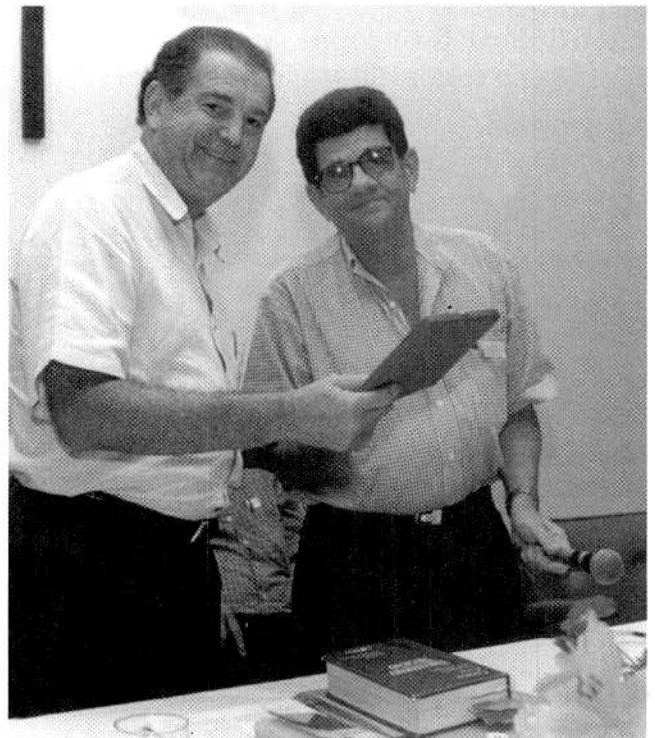
O Dr. Mellhim é de todos nós conhecido, desde seu *début* na *Revista de Direito Imobiliário* n. 13/37, com o artigo "Memorial de Incorporação. Notas sobre a Inexigibilidade de seu Arquivamento nas Hipóteses que não Configurarem Atividade Empresarial", até recentemente, participando das atividades do IRIB, dilucidando aspectos ainda inexplorados da Lei 9.514/97, que promete impulsionar o financiamento da

propriedade imobiliária, com reflexos no Registro de Imóveis.

O Dr. Mellhim desta feita incursionou em matéria de especial interesse dos registradores brasileiros ao tratar dos atos concernentes à alienação fiduciária de bens imóveis, desde a celebração do contrato (instrumentalização do negócio jurídico), passando pela prática do ato próprio de registro, até o cancelamento da propriedade fiduciária ou sua consolidação na pessoa do fiduciário.

A novidade do instituto sempre suscita acalorados debates, e o palestrante não se furtou em enfrentar as bem formuladas questões dos circunstâncias. O Dr. Mellhim está ultimando suas notas sobre a "Alienação Fiduciária e os Atos de Registro de Imóveis", que encaminhará à Redação do *Boletim do IRIB* para publicação oportuna.

O Dr. Fleury, por seu turno, expôs com proficiência aspectos do mercado de crédito imobiliário, traçando o percurso histórico das atividades do BNH e das Associações de Poupança e Empréstimo, para formar um quadro bastante elucidativo das atividades dessas entidades, culmi-



O Deputado Nelson Marquezelli, quando recebia, das mãos do Dr. Mauro Spínola Castro, um placa de homenagem da classe registradora.

(Conclui na página seguinte)



O registrador santista Ary José de Lima, em seu veemente apelo por uma maior integração profissional.

nando por contextualizar proveitosamente a nova lei sob comento no quadro atual do mercado de crédito imobiliário.

Na oportunidade, o Deputado Federal Néilson Marquezelli foi homenageado pelos registradores em reconhecimento, gratidão e estima pelo que tem feito pela classe. O Deputado tem apoiado e prestigiado os Encontros, prestando sempre valiosa colaboração no trato de todos os assuntos que têm seus trâmites em Brasília.

O registrador Clóvis Lapastina ofereceu uma interpretação sistemática da nova Tabela de Custas e Emolumentos do Estado de São Paulo (Decreto Estadual 43.048, de 22.4.98), motivando grande debate acerca de pontos que nela ainda permanecem obscuros.

Encerrando o evento, o registrador santista (SP) Ary José de Lima expôs aos presentes suas

preocupações acerca da valorização profissional dos registradores e dos notários brasileiros, enfatizando a necessidade da sua organização em entidades de classe representativas e atuantes. Em seu pronunciamento, Ary José de Lima fez uma defesa veemente da importância das atividades registras e tabelioas para a sociedade brasileira, conclamando os colegas para uma maior integração política e profissional.

Compuseram a Mesa diretiva do Encontro os registradores Mauro Spínola Castro (São José do Rio Preto), Lincoln Bueno Alves (Franca), Gumerindo de Setta (São José do Rio Preto), Ary José de Lima (Santos), Clóvis Lapastina Camargo (Santa Rita do Passa Quatro), Dr. Ruy Coppola (Juiz do 2º Tribunal de Alçada Civil, tendo atuado como Juiz Corregedor), Dr. Célio de Melo Almada Filho (Advogado, tendo sido Juiz Auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça), Dr. Kioitsi Chicuta (Juiz Substituto em 2º Grau do Tribunal de Alçada Civil, tendo atuado como Juiz Auxiliar do Gabinete da Corregedoria-Geral da Justiça), Dr. Carlos Eduardo Duarte Fleury (Consultor Técnico da ABECIP-SP), Dr. Mellhim Namem Chalhub (Consultor Técnico da ABECIP-SP) e o Deputado Néilson Marquezelli.

O evento contou com a participação de 35 cidades, a saber: Araçatuba, Barra Bonita, Bariri, Barretos, Bebedouro, Campinas, Catanduva, Dois Córregos, Franca, Garça, General Salgado, Jaboticabal, Jaú, José Bonifácio, Jundiaí, Mirassol, Monte Alto, Monte Aprazível, Monte Azul Paulista, Nhandeara, Nova Granada, Olímpia, Palmeira D' Oeste, Salto, Santa Cruz das Palmeiras, Santa Rita do Passa Quatro, Santa Rosa de Viterbo, Santo André, Santos, São José do Rio Preto, Sertãozinho, Tanabi, Urupês, Tupã e ainda Araguari-MG.

TÂNIA MARA CORREA DE ANDRADE

Mestranda da UNESP

e

SÉRGIO JACOMINO

Registrador

As três fotos desta matéria são de autoria do Dr. Sérgio Jacomino.

PROGRAMA PARA O NACIONAL JÁ ESTÁ ESQUEMATIZADO

Prosseguem em bom ritmo os preparativos para o XXV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a realizar-se na Capital paulista, de 14 a 18 de setembro próximo (segunda a sexta-feira).

As reservas para o Renaissance Palace Hotel, que sediará o evento, devem ser feitas o mais rápido possível, pelo tel. (011) 5511-2233.

A Sessão Solene de Instalação e Jantar de Abertura serão dia 14, e o Jantar de Encerramento no dia 18. Haverá Sessões Plenárias nos dias 15, 16 e 18, pela manhã e à tarde; e na manhã de 17, dia em que, à tarde, ocorrerá a Assembléia Geral Ordinária do IRIB. O Seminário sobre Questões Urbanas e Rurais será realizado nos dias 14, 15, 16 e 18.

ENTREGA DOS TRABALHOS

Como anunciado, o Temário obedecerá apenas a dois itens: I – Prática da Lei 6.015/73; II – Alienação Fiduciária.

A exemplo de outros Encontros, os estudiosos que apresentarem suas teses terão, como prêmio, isenção da taxa de inscrição para o evento.

Os trabalhos deverão ser entregues à Secretaria do IRIB até o dia 30 de julho próximo, de preferência em espaço duplo ou triplo.

Para economia de tempo, este ano haverá uma pequena restrição: o autor deverá levar um resumo de seu trabalho para ser lido no Encontro, mas esse será impresso na íntegra, e assim distribuído aos congressistas. Esperamos, com isso, agilizar as Sessões, sem prejuízo das matérias abordadas.

Está sendo estudado, com muito zelo, um programa social, para que os participantes e acompanhantes possam também conhecer um pouco da Capital paulista.

MERECEM SER VISITADOS

São Paulo é uma cidade com muitos atrativos, como igrejas, museus, parques, *shoppings*, restaurantes, casas típicas.



A "Cidade que mais cresce no mundo", vista do Terraço Itália, no 42º andar do Edifício Itália, Av. Ipiranga, 344, esquina com Av. São Luís, bem no coração da urbe (foto de Amaryllis Schloenbach).

(Conclui na página seguinte)

Bem no Centro, na Praça da Sé, encontra-se a bela Catedral da Sé, em estilo gótico, obra do arquiteto Luís de Anhaia Melo. Possui cinco naves. O altar-mor é de mármore de Carrara. A Catedral tem vitrais feitos na Itália, com temas bíblicos, mas a grande rosácea frontal, figurando o Braço de Armas de São Paulo, circundado de orquídeas e passifloras, é de um artista paulista, o saudoso Conrado Sorgenicht Filho.

Conrado executou também, de 1928 a 1933, os 55 grandes vitrais do Mercado Central de São Paulo, na Rua da Cantareira, 306, com temas agrícolas e pecuários, nos quais está retratada toda uma época da História de São Paulo, antes da mecanização. O próprio Artista procedeu à sua restauração, poucos anos antes de falecer, o que ocorreu em 1994. O chamado "Mercadão" tem 331 bancas e funciona das 5 às 16 horas. Com projeto de Ramos de Azevedo, tem amplos espaços sustentados por elegantes colunas e iluminados por clarabóias, o que torna esse Mercado muito peculiar.

O Vitralista também está presente nos painéis do rico Teatro Municipal, em estilo barroco seiscentista, inaugurado em 1911. O projeto foi também de Ramos de Azevedo, que dá nome à Praça onde se encontra o Teatro. Este forma um belo conjunto com o jardim ao lado, com escadarias para o Anhangabaú. Aí se encontram esculturas alusivas a Carlos Gomes, de autoria do italiano Amadeu Zani. Destaca-se também a vetusta coroa de palmeiras imperiais, em parte sacrificada quando da construção do Viaduto do Chá.

Próxima, está a verdejante Praça da República, um oásis no Centro da cidade, que, ameaçado pelo progresso, foi, em tempos de antanho,

salvo pelas vozes altaneiras do pintor Quirino da Silva e do escritor Mário Gracioti.

No Largo São Bento, igualmente no Centro, encontra-se o Mosteiro de São Bento, em estilo gótico, projeto do arquiteto alemão Richard Berndt, inaugurado em 1922. Em sua torre, o famoso relógio que marca as horas na cidade. A Igreja conta com um órgão de 600 tubos. As pinturas do teto são do belga Adalberto Gressnigt. Nas paredes, chamam a atenção seis medalhões de bronze e granito, com figuras, entre outras, de Anchieta e do bandeirante Fernão Dias Paes, este sepultado no Mosteiro. As missas de domingo, às 10 horas, são muito freqüentadas, pela beleza dos cantos gregorianos.

No Pátio do Colégio, onde nasceu a cidade, há uma réplica da Igreja de Anchieta, com museu dos objetos do Jesuíta. Aí pode ser apreciado um imenso quadro do pintor italiano Albino Menghini, em cores fulgurantes.

Ali perto, na Rua Roberto Simonsen, 136, está o Solar da Marquesa de Santos, que o adquiriu em 1843. É uma construção do século 18, com taipa de pilão.

No Largo de São Francisco, vale a pena conhecer a tradicional Igreja de São Francisco, de construção antiga, e, ao lado, a Faculdade de Direito da USP, de 1932, erguida no local do antigo convento franciscano, e projetada por discípulos de Ramos de Azevedo. Tem cinco interessantes pátios internos, com arcos. Por aí passaram grandes figuras, como os poetas Álvares de Azevedo e Castro Alves. A Biblioteca dessa Faculdade é das mais completas na área jurídica, com muitas obras esgotadas, e, além de aos universitários, vem servindo ao público em geral.

ÍNDICE ALFABÉTICO E REMISSIVO DOS BOLETINS DO IRIB NS. 236 A 247

O Índice Alfabético e Remissivo dos *Boletins do IRIB* de janeiro a dezembro de 1997 já está pronto para composição, e brevemente será remetido aos

Associados e Assinantes desta publicação.

Estamos, assim, prestando mais um serviço aos que prestigiam esta Entidade.

JURISPRUDÊNCIA DOS
TRIBUNAIS SUPERIORES

STJ – SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recurso especial n. 76.927/Minas Gerais – Registro 95534533

Relator : O Exmo. Sr. Min. Nílson Naves

Recorrentes: Décio de Magalhães Tibery e cônjuge

Recorridos: Martins Comércio, Importação e Exportação Ltda., Imobiliária Tibery Ltda. e Imobiliária Parque Ltda.

Advogados: Drs. João Henrique Café de Souza Novais e outros, Odilon O. Resende Marques e outros, Marcelo Henriques Ribeiro de Oliveira e outros e Jorge Luiz Pereira e outro

Sust. Oral: Dr. Marcelo Henriques Ribeiro de Oliveira (pela segunda recorrida)

DJU 13.4.98

EMENTA

Promessa de compra e venda. Inscrição (registro). Prescrição.

1. A promessa gera direito à aquisição e dispõe de direito real. Só se perde a propriedade (direito real) pela sua aquisição por outrem (por exemplo, pelo usucapião); não se perde a propriedade pelo não-uso. Em caso tal, é inaplicável o disposto no art. 177 do Cód. Civil.

2. Nega-se vigência (ou se contraria), quando se aplica disposição não aplicável; caso de cabimento do especial.

3. Recurso conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento. Impedido o Sr. Min. Eduardo Ribeiro. Participaram

do julgamento os Srs. Mins. WALDEMAR ZVEITER, MENEZES DIREITO e COSTA LEITE.

Brasília -DF, em 21.11.97 (data do julgamento)

Agravo de instrumento n. 176.873 (98/0007742-1) – SP

Relator: Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira

Agravante: Rui Adalberto Del Gaiso

Advogado: Dr. José Troncoso Júnior

Agravado: Banco Nacional S.A.

Advogados: Dra. Ana Lígia Ribeiro de Mendonça e outros

DJU 16.4.98

Vistos, etc.

Insurge-se o agravante contra decisão que inadmitiu o processamento do recurso especial interposto contra acórdão do 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, que tem por ementa:

“Execução hipotecária – Auto de penhora – Lavratura sem a nomeação de depositário, ante a recusa do encargo pelos executados – Nomeação posterior do exequente para aquela finalidade – Caracterização como hipótese de nulidade sanável, em face de sua natureza relativa – Ausência de registro da penhora de imóvel no Cartório Imobiliário – Circunstância sem influência sobre o prazo para oferecimento dos embargos à execução – Requisito destinado a garantir-lhe a eficácia perante terceiros – Bens, ademais, subordinados ao processo executório em razão do direito de seqüela, independente de nomeação – Aplicação e inteligência dos arts. 244, 249, § 1º, 655, § 2º, 659, § 4º, 665 e 738, I, CPC – Vício de citação inexistente – Agravo conhecido e improvido”.

Alega o recorrente ofensa aos arts. 131, 659, § 4º, 664, caput, e 665, IV, do Código de Processo Civil.

Razão não lhe assiste, entretanto.

(Continua na página seguinte)

Não há falar em vulneração ao art. 131, CPC. Conforme afirmou o acórdão impugnado, "a decisão recorrida baseou-se nas informações do Cartório e do Oficial, embora concisa, está fundamentada". Nesse ponto, "a jurisprudência do STJ assentou que a sentença com fundamentação sucinta ou deficiente não é nula" (REsp 63.099-SP, DJ de 7.4.97).

No pertinente ao art. 659, § 4º, não vislumbro a alegada ofensa. Ao contrário, o aresto deu correta interpretação ao dispositivo, citando, inclusive, a doutrina de CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO nesse sentido:

"Sem seu cumprimento, a penhora existe e será válida sempre que atenda às demais exigências formuladas em lei. Só poderá não ser eficaz em relação a terceiros. Aí esta a grande importância trazida nesse novo parágrafo: sem ter sido feito o registro, aquele que adquirir o bem presume-se não ter conhecimento da pendência de processo capaz de conduzir o devedor à insolvência".

No mesmo sentido, em anotação ao referido dispositivo, THEOTÔNIO NEGRÃO, Código de Processo Civil, 28º ed., São Paulo, Saraiva, 1997:

"O registro de que trata o artigo 659, § 4º, do CPC, não constitui requisito de validade, mas de eficácia do ato, para oponibilidade contra terceiros de boa-fé (CED do 2º TASP, enunciado n. 40, v.u.).

"O registro da penhora não é condição para que comece a correr o prazo dos embargos à execução".

Ainda a respeito, *Código de Processo Civil Anotado*, Saraiva, 6ª ed.

Quanto à alegada ofensa aos arts. 664, *caput*, e 665, IV, CPC, por não ter a nomeação do depositário ocorrido no momento da lavratura do auto, a Turma julgadora considerou superada a nulidade apontada, em face do disposto no art. 244, CPC, uma vez que o ato, além de não causar prejuízo, atingiu sua finalidade. Nesse aspecto, o acórdão afirmou, inclusive, que "o agravante ficou ciente da integração do elemento que faltava ao auto de penhora, e, se não deduziu seus embargos no prazo, não tem sentido venha pretender fazê-lo agora, tangendo nulidade relativa, já de muito superada".

Ademais, consoante anotado no aresto, por tratar-se de execução hipotecária, a penhora deve recair sobre os bens dados em garantia, indepen-

dentemente de nomeação. Sobre o tema o REsp 36.105-GO, DJ de 15.5.95, assim ementado:

"Na execução de crédito pignoratício a constrição judicial há de recair sobre o bem dado em garantia, independentemente da nomeação".

Pelo exposto, desprovejo o agravo. P.I.

Brasília, 31 de março de 1998 – Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA

Agravo de instrumento n. 177.520/Paraná – Registro 98090452

Relator: O Exmo. Sr. Min. Nílson Naves

Agravante: Banco Itaú S.A.

Agravados: Júlio Malaquias e cônjuge

Advogados: Drs. Isabel de Fátima Szary Herber e outros e Suely Cristina Muhlstedt e outros

DJU 22.4.98

DESPACHO

Trata-se de recurso fundado na alegação de ofensa ao art. 494-II do Cód. Civil. Mas o acórdão que se intenta reformar não afrontou essa disposição. Decidiu-se o seguinte, louvando-se no art. 1.046, §1º, do Cód. de Pr. Civil e na Súmula 84/STJ:

"Irrelevante o fato da ausência da transcrição no Registro Imobiliário, posto que, comprovada a transferência aos embargantes, via escritura pública de compra e venda, cabe aos mesmos a defesa do imóvel constrictado na qualidade de possuidores, ainda que estejam exercendo a posse indiretamente, através de administrador".

Explicitamente, do art. 494-II não se cuidou. Nos termos em que tomada e formada a decisão local, a sua revisão exigiria reexame das provas produzidas.

Portanto, ao recurso falta cabimento, diante das Súmulas 282 e 356/STF, e da Súmula 7/STJ.

Nego provimento ao agravo. Publique-se.

Brasília-DF, em 7 de abril de 1998 – Min. NÍLSON NAVES

Agravo de instrumento n. 174135-MG (Reg. 98 31340)

Relator: O Sr. Min. Ruy Rosado de Aguiar

(Continuação da página anterior)

Agravante: Arquel Engenharia e Comércio Ltda.
Agravado: Marília Braga Andrade
Advogados: Alexandre A. Nascentes Coelho e outros
Aloísio Rodrigues Grandinetti e outros
DJU 22.4.98

DECISÃO

Vistos, etc.

Contra acórdão proferido pela E. 1ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, que manteve a sentença de procedência da ação de outorga de escritura, interpôs Arquel Engenharia e Comércio Ltda. recurso especial (alíneas a e c), aduzindo ter o julgado afrontado o disposto no art. 472 do CPC e divergido de decisões de outros Tribunais.

Não prospera a irresignação. A E. Câmara julgadora, ao afastar a alegada vulneração, consignou que: "A apelante não se insurge contra a prescrição da apelada, qual seja, a outorga da escritura. Reconhece-a, aliás, como legítima. Quer apenas que, ao se lavrar a escritura, dela conste a existência de hipoteca, gravando a unidade em favor da Instituição Financeira que teria financiado a construção do edifício. Para tanto, arroga-se em defensora de terceiro – no caso a Instituição Financeira – que, diz, estaria sendo prejudicada com os efeitos da sentença, o que seria vedado pelo art. 472 do CPC. Não vejo, de fato, onde o prejuízo. Efetivamente, a hipoteca que foi dada em garantia do financiamento não sofre nenhuma influência da sentença prolatada, continuando íntegra. E assim permanecerá até que alguma das causas de sua extinção venha operar-se, o que, na hipótese, a mais óbvia seria o pagamento da dívida garantida. Por isso, não tem razão a apelante em dizer que a execução da sentença desconsidera a hipoteca" (fls. 57/8). Sendo estes os fatos, o recurso especial ensejaria, necessariamente, o reexame das provas constantes dos autos, principalmente a interpretação das cláusulas do acordo firmado entre as partes, o que é inadmissível ante os termos das Súmulas 5 e 7/STJ. Também não procede a alegação de que o v. acórdão estendeu indevidamente seus efeitos ao determinar à ré que trate de desonerar o bem. Assim decidindo, impôs à vendedora o cumprimento de obrigação que lhe resulta do contrato.

Pelo dissídio jurisprudencial, também não logra êxito o inconformismo, pois a recorrente descumpriu as exigências do art. 255, § 2º, do RI/STJ.

Isto posto, nego provimento. Intimem-se. Publique-se.

Brasília, 15 de abril de 1998 – Min. RUY ROSA-DO DE AGUIAR

Recurso especial n. 140.086 – Paraná (97/0048548-0)
Relator: O Exmo. Sr. Min. Waldemar Zveiter
Recorrente: Udolar Groth e cônjuge
Recorrido: Banco Bradesco S.A.
Advogados: Drs. Simone Zonari Letchacoski e outro e Daniel Hachem e outros

DJU 27.4.98

EMENTA

Processual civil – Embargos de terceiro – Fraude de execução – Penhora não inscrita no Registro Imobiliário.

I – É da doutrina e da jurisprudência que não revelada a litispendência ou litigiosidade da coisa constritada, via inscrição da penhora no Registro Imobiliário, legítimo é o reclamo de terceiro, um dos adquirentes sucessivos do bem litigioso, de livrá-lo da constrição, quando de boa fé o comprou.

II – Recurso conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Srs. Ministros da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento. Participaram do julgamento o Srs. Mins. MENEZES DIREITO, COSTA LEITE, NÍLSON NAVES e EDUARDO RIBEIRO.

Brasília, 15 de dezembro de 1997 (data do julgamento)

Agravo de instrumento n. 175753/São Paulo (98/0005240-2)

Relator: O Exmo. Sr. Min. Waldemar Zveiter
Agravante: Martins Pereira Comercial e Incorporadora Imobiliária Ltda.
Agravado: Condomínio Residencial Portal da Casa Verde
Advogados: Milton Pardo Filho e outros e Cláudia Maria Pascale Crewe e outros

DJU 28.4.98

(Conclui na página seguinte)

DESPACHO

Vistos.

O acórdão vergastado restou desta forma ementado, a fls. 22:

"Ilegitimidade ad causam – Condomínio – Cobrança de despesas condominiais – Instrumento particular de compromisso de compra e venda, não registrado em Cartório Imobiliário – Inoperância contra terceiros – Promitente vendedora que continua condômina, obrigando-se a concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas comuns – Recurso improvido".

Inconformada, a recorrente aviou Recurso Especial, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, alegando negativa de vigência ao art. 9º, caput, da Lei n. 4.591/64.

A irresignação não merece prosperar.

Não há que se falar em ofensa ao art. 9º da Lei de Condomínio, pois o acórdão recorrido afastou a aplicabilidade desse ao caso quando concluiu que "O fato de a apelante ter comunicado ao autor os negócios efetuados não a exonera de responder pelos rateios condominiais. O disposto no art. 9º, caput, e § 2º da referida Lei 4.591/64 não ilide o argumento exposto. Em face da ausência de registro imobiliário (art. 32, § 2º, da mesma lei) dos respectivos contratos, os promitentes compradores ainda não se reputam condôminos. Resta à suplicada, assim, efetuar os pagamentos e depois voltar-se, querendo, contra eles, para reembolso".

Isto posto, nego provimento ao agravo. Intime-se.

Brasília, 14 de abril de 1998 – Min. WALDEMAR ZVEITER

LEI 8.212/91 TEM NOVAMENTE DISPOSITIVOS ALTERADOS

A Medida Provisória 1.608-14, de 28.4.98, publicada no *DOU* de 29.4.98, Seção 1, que, entre outros assuntos, altera dispositivos da Lei 8.212, de 24.7.91, convalida os atos praticados com base na MP 1.608-13, de 2.4.98. Para os registradores, interessa especialmente o art. 9º dessa MP, segundo o qual, entre outros, fica alterado o art. 48 da Lei 8.212/91, a qual dispõe sobre a Organização da Seguridade Social e institui o Plano de Custeio. Versa esse art. 48 sobre a responsabilidade legal do servidor, serventuário de Justiça e titular de serventia extrajudicial. Eis, dessa MP, a parte mencionada:

MEDIDA PROVISÓRIA N. 1608-14, DE 28 DE ABRIL DE 1998

Dispõe sobre amortização e parcelamento de dívidas oriundas de contribuições sociais e outras importâncias devidas ao Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, altera dispositivos das Leis ns.

8.212 e 8.213, ambas de 24 de julho de 1991, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 9º Os arts. 38, 45 e 48 da Lei n. 8.212, de 1991, com a redação dada pela Lei n. 9.528, de 10 de dezembro de 1997, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 38.

§ 9º O acordo celebrado com o Estado, o Distrito Federal ou o Município conterà cláusula em que estes autorizem a retenção do Fundo de Participação dos Estados – FPE ou do Fundo de Participação dos Municípios – FPM e o repasse ao Instituto Nacional do Seguro Social – INSS do valor correspondente a cada prestação mensal, por ocasião do vencimento desta.

§ 10. O acordo celebrado com o Estado, o Distrito Federal ou o Município conterà, ainda, cláusula em que estes autorizem, quando hou-

ver o atraso superior a sessenta dias no cumprimento das obrigações previdenciárias correntes, a retenção do Fundo de Participação dos Estados – FPE ou do Fundo de Participação dos Municípios – FPM e o repasse ao Instituto Nacional do Seguro Social – INSS do valor correspondente à mora, por ocasião da primeira transferência que ocorrer após a comunicação da autarquia previdenciária ao Ministério da Fazenda.”

“Art. 45.

§ 5º O direito de pleitear judicialmente a desconstituição de exigência fiscal fixada pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS no julgamento de litígio em processo administrativo fiscal extingue-se com o decurso do prazo de cento e oitenta dias, contados da intimação da referida decisão.”

“Art. 48.

§ 2º Em se tratando de alienação de bens do ativo de empresa em regime de liquidação

extrajudicial, visando à obtenção de recursos necessários ao pagamento dos credores, independentemente do pagamento ou da confissão de dívida fiscal, o Instituto Nacional do Seguro Social – INSS poderá autorizar a lavratura do respectivo instrumento, desde que o valor do crédito previdenciário conste, regularmente, do quadro geral de credores, observada a ordem de preferência legal.

§ 3º O servidor, o serventuário da Justiça, o titular de serventia extrajudicial e a autoridade ou órgão que infringirem o disposto no artigo anterior incorrerão em multa aplicada na forma estabelecida no art. 92, sem prejuízo da responsabilidade administrativa e penal cabível.”

Brasília, 28 de abril de 1998; 177º da Independência e 110º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Malan

Waldeck Ornélas

José Serra

NOVA REDAÇÃO DO ART. 44 DO CÓDIGO FLORESTAL

A Medida Provisória 1.605-23, de 29.4.98, que dá nova redação ao art. 44 da Lei 4.771/65 e dispõe sobre a proibição do incremento da conversão de áreas florestais em áreas agrícolas na região Norte e na parte norte da região Centro-Oeste, publica-

da no *DOU* de 30.4.98, Seção 1, convalida os atos praticados com base na MP 1.605-22, de 2.4.98. No *Boletim do IRIB* n. 246, pp. 62 e 63, transcrevemos na íntegra a MP 1.511-17, de 20.11.97, que corresponde à MP 1.605-23/98, sem alterações posteriores.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS COM RECURSOS DOS FUNDOS

A Medida Provisória 1.614-18, de 29.4.98, que define diretrizes e incentivos fiscais para o desenvolvimento regional, publicada no *DOU* de 30.4.98, Seção 1, convalida os atos praticados com base na MP 1.614-17, de 2.4.98. O art. 2º dessa MP

diz respeito a alterações de dispositivos da Lei 8.167, de 16.1.91, a qual “altera a legislação do Imposto de Renda relativa a incentivos fiscais”, estabelecendo “novas condições operacionais dos Fundos de Investimentos Regionais”. No *Boletim do*

IRIB n. 249, p. 17, transcrevemos a MP 1.614-15, de 5.2.98, em seu art. 2º, que se refere, entre outros, ao art. 5º da Lei 8.167/91, o qual alude à emissão de debêntures por escritura pública ou particular, e à averbação, no Registro de Imóveis,

de autorização da Superintendência do Desenvolvimento Regional no caso de alienação ou oneração de bem imóvel, pela empresa emissora, quando se tratar de debêntures com garantia flutuante. Não houve, porém, alterações posteriores.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Que é que deve ser lançado no Protocolo Oficial?*

R. Todos os "papéis": documentos, requerimentos, ofícios, mandados, títulos – desde que possibilitem um ato de registro ou de averbação em qualquer dos Livros do Registro.

Assim, os ofícios comunicando indisponibilidade de bens, sendo registrados no Livro próprio, devem ser protocolizados.

G. V. S.

P. *Em processo de arrolamento, a viúva recebe a metade ideal, e os herdeiros, juntos, a outra metade. Foi instituído usufruto da parte dos herdeiros para a viúva. Deve essa instituição ser formalizada por termo próprio, qualificadas as partes e descrito o imóvel, ou a simples referência na partilha pode ser aceita? Há incidência de imposto por essa instituição de usufruto?*

R. A instituição pode ser feita na própria partilha. Se viúva e herdeiros estão qualificados nas primeiras declarações e o imóvel, descrito e

caracterizado, fazer tudo de novo seria excesso de burocracia. O imposto deve ser recolhido ao Estado, correspondente a 1/3 do valor venal (da metade) do imóvel.

G. V. S.

P. *É possível o registro de promessa de incorporação?*

R. Esse é documento mediante o qual as partes, proprietárias dos imóveis, assumem apenas e tão-somente obrigações pessoais, sem acesso ao Registro de Imóveis. O Oficial deve devolver o instrumento, pois não pode registrar, à falta de previsão legal, a promessa de incorporação.

G. V. S.

P. *Promessa de doação pode ser registrada?*

R. Não, pois não tem fundamento jurídico para acesar o registro.

G. V. S.

P. *O Município desapropriou uma área e apresenta pedido de registro de loteamento, aprovado pela*

CETESB. Os anteriores proprietários têm contra si dezenas de protestos e ações, inclusive pedido de falência da empresa que sofreu a desapropriação. Como proceder?

R. A forma originária de aquisição do imóvel loteando corta qualquer vínculo com os anteriores proprietários, falidos, com títulos protestados.

Qualquer resultado de qualquer ação contra a anterior proprietária recairá na falência, onde os credores serão pagos ou não, se houver dinheiro para todos ou proporcionalmente.

O imóvel desapropriado nunca será atingido por tais débitos da anterior proprietária.

G. V. S.

P. *Foi apresentada a registro uma escritura pública de compra e venda e divisão, mediante a qual duas pessoas compram um lote de loteamento e, em seguida, o dividem. A Prefeitura aprovou o desmembramento, assim como o loteador, mas o resultado final é terreno com área inferior a 125m². Pode o registro ser feito?*

(Conclui na página seguinte)

R. Se a Prefeitura aprovou o desmembramento, está agindo dentro de sua competência, e o Oficial não pode questionar essa aprovação, ainda que na aparência violente a Lei 6.766/79. A Prefeitura tem autonomia para tanto.

Abra-se a matrícula, registre-se a compra e venda; abram-se as duas matrículas das partes em que dividido o imóvel, registre-se a divisão e se encerre a primitiva matrícula do todo.

G. V. S.

P. *Pode haver uma cláusula de usufruto em compromisso de compra e venda?*

R. Só pode onerar, com direito real de usufruto, o proprietário da coisa. Promitente comprador não pode.

G. V. S.

ÍNDICE

	Página
● ENCONTRO DE REGISTRADORES EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO: O INTERIOR PAULISTA EM MOVIMENTO (Relato dos Drs. Tânia Mara Correa de Andrade e Sérgio Jacomino)	1
● PROGRAMA PARA O NACIONAL JÁ ESTÁ ESQUEMATIZADO	4
● ÍNDICE ALFABÉTICO E REMISSIVO DOS <i>BOLETINS DO IRIB</i> NS. 236 A 247.	5
JURISPRUDÊNCIA & LEGISLAÇÃO (SÉRGIO JACOMINO)	
● JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS SUPERIORES	6
● LEI 8.212/91 TEM NOVAMENTE DISPOSITIVOS ALTERADOS (MP 1.608-14, de 28.04.98)	9
● NOVA REDAÇÃO DO ART. 44 DO CÓDIGO FLORESTAL (MP 1.605-23, de 29.4.98)	10
● DEBÊNTURES SUBSCRITAS COM RECURSOS DOS FUNDOS (MP 1.614-18, de 29.4.98)	10
PERGUNTAS & RESPOSTAS (G. V. S.).	11



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Lincoln Bueno Alves (SP); **Vice-Presidente,** Gleci Palma Ribeiro Melo (SC); **Secretário Geral,** Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); **1º Secretário,** Marco Antônio Canelli (SP); **2º Secretário,** Gilma Teixeira Machado (MG); **Tesoureiro Geral,** José Simão (SP); **1º Tesoureiro,** Vanda Maria De Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); **2º Tesoureiro,** Manoel Carlos de Oliveira (SP); **Diretor Social e de Eventos,** Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); **Diretor de Publicidade e Divulgação,** João Baptista Galhardo (SP); **Diretor de Assistência aos Associados,** Maurício Massote (MG); **Diretor Legislativo,** Meirimar Barbosa Júnior (SP); **Conselho Deliberativo: Presidente,** Gleci Palma Ribeiro Melo (SC); **Secretário,** Etelvina Abreu do Valle (ES); **demais membros** – João Figueiredo Guimarães (AC), Sérgio

Toledo de Albuquerque (AL), Nino Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Neusa Maria Arize Passos (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Geraldo Malvar (DF), Nilzon Periquito de Lima (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque (MT), Néilson Pereira Seba (MS), Francisco de Assis Castilho Moreira (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Míriam de Holanda Vasconcelos (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Carlos Alberto da Silva Dantas (RN), Adão Freitas Fonseca (RS), Yassuco Yokota dos Santos (RO), Bernardo Oswaldo Francez (SP), Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima (SE) e Marlene Fernandes Costa (TO); **Conselho Fiscal:** Carlos Fernando Westphalen Santos (RS), Renato Costa Alves (MS), Rubens Pimentel Filho (ES), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL) e Ubirayr Ferreira Vaz (RJ); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Guido Castro Santos (SP), Maria Aparecida Salomon (MG) e Wolfgang Jorge Coelho (MG); **Conselho de Ética:** Clenon de Barros Loyola Filho (GO), Elvino Silva Filho (SP) e José Fernando César Assunção (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Inah Álvares da Silva Campos (MG), Mauro Souza Lima (PE) e Virgínio Pinzan (SP).

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1998 – N. 251

Diretor responsável: Lincoln Bueno Alves
Redação: João Baptista Galhardo
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva
Coordenador Editorial: Sérgio Jacomino
Editora: Maria Thereza Cavalheiro
– Jorn. reg. no MT n. 7.797
– SJPESP n. 2.510
Sede: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I
– 12º andar – conj. 1.201/1.202
– CEP 01311-300 – São Paulo - SP
Tel.: (011) 287-2906
Fax.: (011) 284-6958