

CURSO DE INTRODUÇÃO AO DIREITO REGISTRAL SERÁ INAUGURADO EM VITÓRIA

Quem acompanha as atividades do Irib sabe que, hoje, o registrador imobiliário brasileiro tem à disposição o melhor acervo de informações jamais posto a serviço da categoria. O papel que o Instituto desempenha no aperfeiçoamento profissional dos seus associados só fez crescer nos últimos anos.

Entendemos que o registrador deve buscar o reconhecimento de sua importância econômica e social com um trabalho tecnicamente irrepreensível. Mas para isso, é fundamental a constante reciclagem de conhecimentos por notários, registradores e seus funcionários.

Estudos, seminários, publicações e parcerias técnicas e científicas têm sido a tônica do trabalho desta diretoria. Com uma nova orientação editorial, o *Boletim do Irib* e a *Revista de Direito Imobiliário*, agora publicada regularmente, cresceram em importância e interesse para o registrador. O *Boletim Eletrônico Irib/Ano-reg-SP*, distribuído por e-mail, é o mais atualizado órgão informativo da categoria, oferecendo a informação em tempo real. A coletânea *Irib em Debate* já está em sua 10ª edição, dez livros foram publicados e distribuídos aos registradores imobiliários no perí-

odo de três anos. Multiplicaram-se os seminários nacionais e internacionais, convênios técnicos e científicos com instituições públicas e privadas, intercâmbios com universidades e órgãos do governo, parcerias editoriais no Brasil e no exterior. Em parceria com universidades brasileiras foram patrocinados cursos de aperfeiçoamento técnico e profissional de pós-graduação em direito registral. Os encontros regionais e nacionais passaram a ser documentados com reportagens e entrevistas para o melhor aproveitamento das palestras. Todas essas informações estão disponibilizadas *on line* no site do Irib – www.irib.org.br para serem acessadas no momento em que o registrador quiser ou precisar. E mais: agora a assessoria jurídica do Dr. Gilberto Valente da Silva, aos associados que enviam suas perguntas, também está no nosso site para ser consultada por todos os colegas via Internet.

Como você pode ver, todas as ações do Instituto são dirigidas ao mesmo objetivo de proporcionar informações e oportunidades de aperfeiçoamento para o registrador imobiliário brasileiro. Consciente da sua função de patrocinar o estudo de temas ligados ao direito notarial e registral,

o Irib acaba de criar mais uma excelente oportunidade para a capacitação e/ou aperfeiçoamento de notários, registradores, escreventes e auxiliares: um curso permanente de aprendizado e reciclagem do direito notarial e registral, que deverá integrar todos os nossos encontros nacionais.

Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro: o primeiro da série.

Em Vitória, ES, será inaugurado o *I Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro*, durante o XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, de 7 a 11 de agosto.

A idéia é oferecer noções básicas e essenciais sobre o registro de imóveis para os notários e registradores interessados e, principalmente, para seus funcionários. Por isso, é muito importante que nossos colegas se empenhem em mandar seus escreventes e auxiliares a Vitória, em especial os colegas do Espírito Santo. Para facilitar a participação dos funcionários e não atrapalhar o desenvolvimento do congresso, o curso terá horário especial e concentrado durante a manhã.

Também é objetivo do nosso

curso difundir o direito notarial e registral entre os alunos das faculdades de direito. Estamos fazendo contato com as universidades de Vitória para a divulgação e esperamos receber muitas inscrições de universitários interessados na nossa área.

Serão os seguintes os temas e docentes do 1º Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro:

- Abertura – Lincoln Bueno Alves

- O Direito Registral Imobiliário Brasileiro: princípios gerais e eficácia – Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo, registradora.

- Parcelamento do solo urbano – loteamentos e parcelamentos: problemas mais comuns – Dr. João Baptista Galhardo, registrador.

- Condomínios: incorporação e instituição – Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima, professor universitário e advogado.

- Imóveis rurais – Dr. Gilber-

to Valente da Silva, advogado e assessor jurídico do IRIB.

A matrícula no registro imobiliário – Dr. Sérgio Jacomino, registrador e professor universitário.

Sua adesão a esta iniciativa é imprescindível. Dela depende o sucesso e a continuação de mais um programa de capacitação profissional que visa o aprimoramento dos nossos serviços.

Lincoln Bueno Alves
Presidente

LEI DA CÉDULA DE PRODUTO RURAL É ALTERADA POR MEDIDA PROVISÓRIA

O Diário da Justiça da União de 17/3/2000 publicou a medida provisória abaixo, que alterou a Lei 8.929/94, da Cédula de Produto Rural.

Medida Provisória Nº 2.017-2, de 16 de março de 2000.

Acresce dispositivo à Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, que institui a Cédula de Produto Rural, 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. 1º A Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

“Art. 4º-A. Fica permitida a liquidação financeira da CPR de que trata esta Lei, desde que observadas as seguintes condições:

I - que seja explicitado, em seu corpo, os referenciais necessários à clara identificação do preço ou do índice de preços a ser utilizado no resgate do título, a instituição responsável por sua apuração ou divulgação, a praça ou o mercado de formação do preço e o nome do índice;

II - que os indicadores de preço de que trata o inciso anterior sejam apurados por instituições idôneas e de credibilidade jun-

to às partes contratantes, tenham divulgação periódica, preferencialmente diária, e ampla divulgação ou facilidade de acesso, de forma a estarem facilmente disponíveis para as partes contratantes;

III - que seja caracterizada por seu nome, seguido da expressão ‘financeira’.

§ 1º A CPR com liquidação financeira é um título líquido e certo, exigível, na data de seu vencimento, pelo resultado da multiplicação do preço, apurado segundo os critérios previstos neste artigo, pela quantidade do produto especificado.

§ 2º Para cobrança da CPR com liquidação financeira, cabe ação de execução por quantia certa.” (NR)

Art. 2º Fica autorizada a equalização de taxas de financiamentos concedidos pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, para a modernização da frota de tratores agrícolas e implementos associados e colheitadeiras, na forma de regulamentação baixada pelo Poder Executivo.

Art. 3º O Fundo de Garantia para Promoção da Competitividade - FGPC poderá, em caráter excepcional, garantir em até cinquenta por cento as operações de financiamento concedidas pelo Banco do Brasil S.A., de que trata o art. 29 da Medida Provisória nº 1.970-8, de 9 de março de 2000, salvo quando a operação envolver, além do FGPC, outras garantias com recursos públicos, hipótese em que o limite total da garantia poderá ser de até cem por cento.

Art. 4º Ficam convalidados os atos praticados com base na Medida Provisória nº 2.017-1, de 17 de fevereiro de 2000.

Art. 5º Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 16 de março de 2000; 179º da Independência e 112º da República.

Fernando Henrique Cardoso
Pedro Malan
Marcus Vinicius Pratini de Moraes
Alcides Lopes Tápias
Martus Tavares

I CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO NOTARIAL E DE REGISTRO AVALIA A LEI 8.935/94.

Comentários à Lei 8.935

Prof. Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima, advogado, professor e diretor da faculdade de direito na Universidade de Brasília – UnB.

Conheça mais um tema do I Congresso Brasileiro de Direito Notarial e de Registro, realizado pela Anoreg-BR, Anoreg-RJ e CEPAD - Centro de Estudos, Pesquisa e Atualização em Direito, no Rio de Janeiro, de 17 a 20/11/99: a análise crítica da Lei 8935, em duas abordagens complementares, feitas por um professor de direito e um juiz corregedor. O resumo das exposições é da nossa reportagem.

O Prof. Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima fez uma abordagem crítica da Lei 8.935/94, escolhendo os artigos e temas que têm sido objeto de discussão no Supremo Tribunal Federal e no Superior Tribunal de Justiça. A seguir, um resumo da sua exposição.

Quem delega e quem cessa a delegação?

A redação do art. 2º da Lei 8935, que acabou vetado, dizia: "Os Serviços Notarial e de Registro são exercidos em caráter privado por delegação do Poder Judiciário do Estado membro e do Distrito Federal".

O então presidente Itamar Franco vetou essa redação e, nas suas razões de veto, explicitou porque não deveria ser o poder judiciário a delegar os serviços.

Como entender, então, quem delega e quem cessa a delegação? Pode ser qualquer poder, menos o poder judiciário. Se assim não fosse não existiria o veto. Quem é que delega? Pode ser o poder executivo, na grande maioria das vezes deve ser ele. Não é atribuição do poder legislativo fazer a delegação e jamais será do poder judiciário, por causa do veto. Isso ficou bem claro num julgamento do STJ em que a perda da delegação foi determinada pelo poder judiciário e o ministro William Andrade Patterson, relator da matéria, entendeu que o poder judiciário não tem competência nem para delegar, nem para cessar a delegação. Essa competência seria, portanto, de qualquer poder, exceto do judiciário.

Definição de notário e registrador

O art. 3º da Lei 8935 define quem é notário e quem é registrador: "Notá-

rio, ou Tabelião e Oficial de Registro, ou Registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade Notarial e de Registro".

Há uma nova ordem constitucional. É sobre essa ordem que deve ser encarada a função de notários e registradores. O poder judiciário exerce simplesmente a fiscalização de atos. E não se pode dizer que há subordinação, senão também teríamos que ter subordinação, por exemplo, dos concessionários de empresa de ônibus, dos donos de televisão.

Essa definição de notários e registradores como "operadores do direito" é algo importante que esse artigo deixa patente.

Remoção por concurso de provas e títulos: erro de redação.

O art. 16 da Lei 8935 diz: "As vagas serão preenchidas alternadamente, duas terças partes por concurso público de provas e títulos e uma terça parte por concurso de remoção de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia notarial ou de registro fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais seis meses."

Há um erro de redação, admitido agora pelo poder executivo. Uma coisa é o concurso de ingresso, que é de provas e títulos, e outra coisa é o concurso de remoção, que equivocadamente saiu aqui como concurso de provas e títulos.

Uma vez que se ingressa em determinada atividade, a remoção independe de provas. O profissional já demonstrou que tem aptidão para o exercício de determinada atividade. No momento da remoção, ele vai demonstrar que tem melhor qualificação ou classificação do que ou-

tros candidatos. Assim é no Brasil, em toda e qualquer carreira.

Se um juiz do interior do Rio de Janeiro que quisesse vir para a capital, por exemplo, tivesse que fazer outro concurso de provas, então também seria necessário concurso de provas para desembargador, ou concurso de provas para ministro do STJ.

A expressão “provas e títulos”, em relação ao concurso de remoção, é objeto hoje de uma Ação Direta de Inconstitucionalidade proposta pela Anoreg-BR. O ministro relator José Carlos Moreira Alves pediu informações ao poder executivo, que enviou ao Congresso Nacional, em caráter de urgência, um projeto de lei alterando o art. 16, citando nominalmente a Ação Direta de Inconstitucionalidade e o erro que foi cometido na comissão de revisão da Câmara dos Deputados.

Comissão de concurso: composição paritária.

O *caput* do art. 15 da Lei 8935 diz: “Os concursos serão realizados pelo Poder Judiciário, com a participação, em todas as suas fases, da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um Notário e de um Registrador.”

Essa é a composição que deve ser paritária. Muitas vezes, vemos pelo Brasil composição desigual para concursos. Pode-se ter dez juízes, três representantes do Ministério Público, um notário e um registrador. A composição deveria ser paritária, com um representante de cada um.

Outro problema é quem indica o representante para a comissão de concurso, quem deve fazer isso é a entidade. Da mesma forma, não se pode querer que o poder judiciário indique o advogado, quem vai indicar o advogado é a OAB. Em vários concursos, o poder judiciário indicou o notário e o registrador. A entidade é que deve indicar, possivelmente, a Anoreg estadual.

Só existindo a paridade entre as partes e a indicação correta é que vamos ter um concurso realmente público. Às

vezes, temos um concurso “meio público”.

Regulamentação do concurso por lei estadual.

O Art. 18 da Lei 8.935 exige lei estadual para a regulamentação do concurso público, o que também vem sendo descumprido em vários estados. Temos visto resoluções regulamentando os concursos. A Lei 8.935 diz que a regulamentação de um concurso deve ser feita através de lei.

Responsabilidade civil é objetiva.

Outro ponto polêmico é o da responsabilidade civil. Tenho a convicção pessoal, como professor, de que a responsabilidade civil de notários e registradores é objetiva. A moderna tendência do direito civil é de que as responsabilidades são objetivas. Já não se admite, no final do século XX, falar em responsabilidade subjetiva com base na teoria da dúvida.

A tendência da moderna legislação é a responsabilidade objetiva. Apesar disso, houve um voto do ministro Carlos Velloso (hoje presidente do Supremo Tribunal Federal), no Agravo Regimental do Recurso Especial Nº 219.354, do Paraná, em que ele disse, talvez dentro da linha de entendimento do STF, que os notários e registradores ainda são funcionários públicos e, num sentido amplo, a responsabilidade é do Estado.

O art. 37, § 6º, da Constituição Federal diz: “As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa.”

Ou seja, a responsabilidade aí vai muito além da responsabilidade subjetiva e do Estado. Recentemente, disse o Supremo Tribunal Federal que a responsabilidade não é dos notários e registradores e que, eventualmente, terá o Estado o direito de regresso se comprovado que agiram com dolo ou não agiram.

Continuo entendendo, porém, que face à nova ordem jurídica constitucional e aos pesados termos da Lei 8.935, a responsabilidade é objetiva. E mais do que na responsabilidade do Estado, notários e registradores se enquadram, por exemplo, no que estabelece a Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor). Trata, o art. 14, da prestação de serviços e da responsabilidade dos fornecedores de produtos e serviços.

Diz o art. 14 da Lei 8.078: "O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos."

A Lei 8.078 afirma que a responsabilidade pelo vício obriga o prestador a refazer aquilo que fez mal feito. Da mesma forma, notários e registradores não podem cobrar emolumentos por atos retificatórios.

Emolumentos não podem ser acrescidos de taxas e contribuições.

O art. 28 da Lei 8.935 diz: "Os Notários e Oficiais de Registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei."

Se notários e registradores têm direito à percepção dos emolumentos integrais, isso significa que nenhuma lei pode retirar parte dos emolumentos devidos aos notários e registradores para destinar a alguém. Da mesma forma, o STF já tem maciça jurisprudência firmada no sentido de que não podem ser acrescidas, aos emolumentos, taxas e contribuições destinadas a quaisquer entidades, sejam quais forem.

Existem acréscimos na razão de 42% dos emolumentos em alguns estados, em outros há destinação para vinte e duas entidades diferentes, obrigando notários e registradores ao recolhimen-

to e expondo-os ao risco de sofrer sanções. Um dos maiores motivos de perda de delegação hoje, em todo o Brasil, é o não recolhimento ou recolhimento incompleto desses acréscimos.

O STF diz que não pode existir acréscimo por uma razão muito simples: emolumentos são taxas num sentido amplo. Existem cerca de doze decisões do STF no sentido de que não pode ser acrescida, aos emolumentos, nenhuma contribuição ou taxa com destino específico.

O art. 236 da Constituição cuida apenas de normas gerais. Para a regulamentação e fixação de tabelas, por exemplo, é necessário uma lei estadual. Na ADIn 1.441, do Paraná, proposta pela OAB, ficou esclarecido que emolumentos são estabelecidos por lei. As tabelas de emolumentos devem vir de leis estaduais.

Perda da delegação.

O art. 32 estabelece: "Os Notários e os Oficiais de Registro estão sujeitos, pelas infrações que praticarem, assegurado amplo direito de defesa, às seguintes penas: I. repreensão; II. multa; III. suspensão por noventa dias, prorrogável por mais trinta; IV. perda da delegação".

Art. 35: "A perda de delegação dependerá: I. de sentença judicial transitada em julgado, ou II. de decisão decorrente de processo administrativo instaurado pelo juízo competente, assegurado amplo direito de defesa."

Art. 36: "Quando, para a apuração de faltas imputadas a Notários ou a Oficiais de Registro, for necessário o afastamento do titular do Serviço, poderá ele ser suspenso, preventivamente, pelo prazo de noventa dias prorrogável por mais trinta."

§ 1º. "Na hipótese do *caput*, o juízo competente designará interventor para responder pela serventia, quando o substituto também for acusado das faltas ou quando a medida se revelar conveniente para os serviços."

Esses três artigos dizem respeito ao procedimento para a perda da delega-

ção. O processo administrativo precisa ser regulamentado, talvez através de uma lei estadual que estabeleça o procedimento e a forma de assegurar o direito de defesa. Já tivemos vários processos de perda de delegação que foram verdadeiros "linchamentos", pela falta de um procedimento administrativo que assegurasse a ampla defesa, possibilitando, depois, o acesso ao judiciário, que é uma garantia prevista pelo art. 5º da Constituição.

E quando houver uma sentença transitada em julgado, quem vai fazer a cessação da delegação? O poder judiciário deve fazer a indicação da perda e enviá-la ao chefe do executivo, que faz a cessação da delegação. Não tenho dúvida de que se alguém tiver a delegação cassada por uma autoridade do poder judiciário e recorrer ao próprio poder judiciário, através do STJ ou do STF, essa posição será revertida.

Afastamento: quem responde pelo cartório?

Quem vai responder pelo serviço notarial ou registral em caso de afastamento do titular? A questão é simples, não precisa tribunal nenhum regulamentar isso. Responde o substituto. A lei regulamenta isso. Assume o substituto mais antigo e somente no caso dele ser afastado por ter praticado os mesmos atos em conjunto com o titular é que teremos a necessidade da intervenção.

Ingresso: habilitação em concurso público.

O ingresso na atividade notarial ou de registro sujeita-se, entre outros requisitos, à habilitação em concurso público de provas e títulos, realizado pelo poder judiciário. O judiciário realiza provas e títulos, não outorga a delegação.

Aposentadoria compulsória não está na lei.

Art. 39: "Extinguir-se-á a delegação a Notário ou Oficial de Registro por: I. morte; II. aposentadoria facultativa; III.

invalidez; IV. renúncia; V. perda, nos termos do art. 35."

A lei não se refere à aposentadoria compulsória para a cessação da delegação. Nunca se referiu, tanto assim que vários notários e registradores permaneceram e permanecem em seus cargos após os 70 anos, com base em posturas anteriores. A Emenda Constitucional n.º 20 alterou o art. 40 da Constituição e deixou mais claro do que nunca que notários e registradores não são os funcionários públicos a que se refere a Constituição.

Notários e registradores não são "servidores efetivos".

Art. 40/CF: "Aos servidores titulares de cargos efetivos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, incluídas suas autarquias e fundações, é assegurado regime de previdência de caráter contributivo, observados critérios que preservem o equilíbrio financeiro e atuarial e o disposto neste artigo.

§ 1º. Os servidores abrangidos pelo regime de previdência de que trata este artigo serão aposentados, calculados seus proventos a partir dos valores fixados na forma do § 3º. I. por invalidez permanente, (...); II. compulsoriamente, aos setenta anos de idade, com proventos proporcionais ao tempo de contribuição;"

Notários e registradores não são servidores titulares de cargos efetivos nem da União, nem do Estados, nem dos Municípios, nem do Distrito Federal e não se sujeitam ao regime previdenciário referido, que é o Regime Jurídico Único. Essa nova redação fez com que, em vários Estados, não se pensasse mais na aposentação compulsória.

Sucursais: continuam até o julgamento do mérito.

Art. 43: "Cada Serviço Notarial ou de Registro funcionará em um só local, vedada a instalação de sucursal."

Foi deferida liminar em Ação Direta de Inconstitucionalidade. É direito adquirido do titular permanecer com a

sucursal. No Rio de Janeiro, quando de um concurso, o TJ pediu ao STF, que as notarias que tinham sucursais fossem desmembradas, criando os novos escritórios. O STF disse que não. Continuavam

com as sucursais, tendo direito a permanecer com elas até o julgamento de mérito da Ação Direta de Inconstitucionalidade, aqueles que prestaram concurso público e assumiram.

Comentários à Lei 8.935

Dr. Celso Peres, Juiz de Direito no Rio de Janeiro.

Numa primeira abordagem, entendo que a Lei 8935 deveria procurar estruturar organicamente o serviço notarial e registral, sem enveredar por questões que pudessem ser tratadas na Lei de Registros Públicos. Deveria cuidar simplesmente de regulamentar o art. 236 e estruturar, do ponto de vista puramente orgânico, a atividade notarial e registral, deixando as questões relativas a cargos e serviços para a legislação específica.

O art. 1º da lei 8935 diz: "Serviços Notariais e de Registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos."

Ato jurídico nada mais é do que o acontecimento que provoca reflexos na vida jurídica. Esse primeiro equívoco da lei deveria ser consertado, talvez numa revisão futura, simplesmente substituindo-se a expressão "ato jurídico" pela expressão "fato".

Concurso de ingresso.

O concurso público já vem estabelecido na lei federal. A União reservou para si a tarefa de definir as regras; portanto, compete às administrações estaduais realizar os concursos para provimento originário, ou seja, concurso de ingresso.

Na prática, pouquíssimos estados têm realizado concurso porque a lei foi econômica na definição dos critérios e deixou para as administrações estaduais a tarefa de regulamentação. Já que a lei federal procurou regulamentar o concurso, por que não o fez de maneira mais específica e detalhada, com tratamento uniforme para todos os estados?

Afinal, a delegação tem como função gerar fé pública, que prevalece em todo o território nacional. A questão deveria ser tratada de maneira mais abrangente e detalhada pelo legislador, facilitando a realização dos concursos nos diferentes estados. Entendo que a solução para isso está na correção da Lei 8935.

Concurso de Remoção.

Seria necessário apenas mudar a natureza do concurso de remoção, de eliminatória para classificatória, mas entendo que deve permanecer o concurso por ser o melhor critério de seleção. As administrações estaduais poderiam, inclusive, realizar provas específicas para cada serviço.

Com outro critério, ainda que objetivo, como a antigüidade, por exemplo, será que teríamos essa eficiência, uma vez que a finalidade da lei é também estabelecer controle da atividade, que deve ser prestada com eficiência antes de tudo? Será que a extinção do concurso público poderia ser substituída por outro critério?

O que precisa mudar é o caráter classificatório. Se o delegatário conseguiu a delegação ele já demonstrou sua aptidão. Entretanto, em provas específicas voltadas para aquela natureza de serviço, ele pode não ter um bom desempenho. Pode haver quem conheça melhor a matéria para desempenhá-la com maior eficiência. As provas deveriam ser dirigidas e, por isso, as legislações devem observar que a prova deve ser específica para cada serviço.

Natureza da Delegação.

De acordo com a Constituição, a

delegação deve ser dada pelo poder executivo. Entre as várias classificações que os atos administrativos apresentam, existem atos simples, atos complexos, e atos compostos. Entendo que toda a construção constitucional da delegação foi para torná-la um ato composto. Isto pressupõe a participação das esferas de poder na construção do ato delegado. O legislativo define as regras, o judiciário realiza o concurso e fiscaliza, o executivo também outorga a delegação.

O art. 2º da Lei 8.935, que concedia ao poder judiciário a tarefa de outorgar a delegação, foi vetado. Mesmo que não houvesse o veto, na própria construção do art. 236 da CF, *caput*, o legislador já demonstrou a intenção de não deixar a cargo do poder judiciário essa delegação, quando utilizou a expressão "Poder Público" ao dizer que "Os Serviços Notariais e de Registro serão exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público" e quando, logo no parágrafo 1º, esclareceu que "Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos Notários, dos Oficiais de Registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário."

A natureza da expressão "delegação".

Será que a expressão "delegação" foi corretamente utilizada pelo legislador? Ela decorre do ato do Estado em descentralizar os seus serviços. Podemos entender que a concessão, a permissão e a própria atribuição às pessoas físicas que realizam atividades que na origem são públicas, derivam do ato de delegar. Ato de delegar, do ponto de vista genérico, podemos entender como abrangendo não só a concessão, a permissão e outras situações que permitam a descentralização dos serviços. Edson de Aguiar Vasconcellos sustentava que os notários e registradores devem ser tidos, no campo administrativo, como colaboradores. Prestam atividade pública em regime de colaboração, tal como os tradutores e intérpretes. O tratamento deve ser quase o

mesmo porque todos estes têm direito à percepção dos emolumentos.

Controle técnico e administrativo da atividade notarial e registral.

A Lei 8.935/94 contém uma inegável impropriedade, quando no art. 37, se utiliza da expressão *juízo competente*: "A fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro, mencionados nos arts. 6º a 13, será exercida pelo juízo competente ...". A expressão *juízo* é designada para definir órgão investido de função jurisdicional. Será que entenderíamos que a fiscalização das atividades notariais e registrais seria apenas realizada no campo jurisdicional? Será que não haveria a necessidade, na formulação, de abranger a prestação de serviços, principalmente visando a melhor eficiência?

Controle administrativo e disciplinar.

Aqui entra, a necessidade de separar os papéis. O controle administrativo e disciplinar, com certeza, deve permanecer com as Corregedorias de Justiça. A Corregedoria deve ser vista como aliada dos notários e registradores.

Independência administrativa para quem suporta os riscos.

No momento em que a legislação atribui completa independência ao notário e ao registrador na gerência administrativa do serviço, eles devem realmente atuar com independência, porque suportam todos os riscos. O que tenho visto, no Rio de Janeiro, é que os órgãos corregedores ainda tentam influir em decisões de cunho puramente administrativo. Recentemente, o Diário Oficial publicou decisão do juiz auxiliar de uma corregedoria, indeferindo a recontração de um titular aposentado em outra serventia. Não vejo impedimento algum em que um titular aposentado volte à serventia registral e notarial e seja contratado pelo regime celetista. Considero a referida decisão uma ingerência indevida nessa atividade. A independência deve ser exercida em sua plenitude.

I CONGRESSO
BRASILEIRO DE
DIREITO NOTARIAL
E DE REGISTRO
AVALIA A LEI 8.935/94.

Aposentadoria compulsória não está nem na Lei 8935, nem na Constituição.

O Supremo Tribunal Federal, julgando alguns mandados de segurança e de titulares que se aposentaram antes de Lei 8935/94, entendeu não haver cabimento para o fato deles permanecerem na ativa. Até 1994, esses titulares exerciam cargos. A expressão "cargo" foi retirada na reformulação da lei. Portanto, até 1994, quem se aposentava mantinha a aposentadoria como se fosse um cargo, ainda que compulsoriamente. Poderíamos entender que havia aplicabilidade para os preceitos constitucionais que estabeleciam essa guilhotina constitucional para o notário e registrador. Com a edição da Lei 8935 não temos mais a figura da aposentadoria.

Toda a construção da atividade notarial e registral, e da própria lei, foi no sentido de não estabelecer a possibilidade da aposentadoria compulsória. Além do art. 39 da Lei 8935, que prevê os casos de perda da delegação, fazendo clara referência à "aposentadoria facultativa", a própria interpretação sistemática do direito constitucional permite essa conclusão. Notários e registradores não foram colocados no capítulo da legislação pública direta, indireta ou fundacional. Muito pelo contrário, foram tratados no capítulo das disposições gerais, onde o legislador, permitindo que exercessem o cargo privado, não quis trazê-los para a disciplina dos servidores públicos *stricto sensu*. Até porque, em sentido *lato*, notários e registradores não são servidores públicos nem para efeitos penais.

Culpa por ato de preposto não tem fundamento.

A responsabilidade do notário/registrador deve ser abordada em três aspectos: civil, penal e administrativo.

Quanto à responsabilidade penal, é preciso observar que os notários e registradores, no Código Penal, se encon-

tram ao abrigo de toda a tipificação contida nos capítulos que tratam dos crimes contra a legislação pública, crimes administrativos em geral, sem prejuízo de outras adequações típicas que estejam situadas nos crimes contra a família, contra a fé pública etc., pelo fato do nosso Código Penal haver acolhido a doutrina finalista da ação (reforma de 1994).

Com certeza, notários e registradores só podem ser punidos de dolo ou culpa. No caso da culpa, é preciso que haja previsão expressa contra a notoriedade culposa. Nenhum crime pode ser punido a título de culpa se não houver, no tipo penal, a abrangência da modalidade culposa. Os notários e registradores não podem ser punidos por atos dolosos praticados por seus prepostos. Se um substituto ou escrevente de cartório de notas ou registro agir com dolo e se entender que a responsabilidade por essa conduta é do delegatário, é preciso provar sua participação no crime.

Segundo a moderna doutrina penal (1994), não existe participação culposa em crime doloso e, portanto, não podemos punir notário ou registrador, apenas por um deslize, mesmo doloso, do seu funcionário. Que ele tem responsabilidade civil e talvez até administrativa não se discute. Mas, no campo penal, a tese da culpa por ato do preposto não tem o menor fundamento.

Responsabilidade administrativa depende de interpretação.

É no campo da responsabilidade administrativa que a lei merece maiores críticas porque o legislador não tipificou as situações que podem ensejar, principalmente, a perda da delegação. Ele deixa, nesta matéria, uma certa avaliação discricionária das administrações estaduais. O art. 31 elenca as infrações disciplinares, o art. 32 prevê as punições, o art. 33 prevê os critérios da aplicação das penalidades, mas não prevê quais serão as penalidades dotadas de maior gravidade, que podem ensejar a aplicação da punição mais severa: a perda da delegação. Ficaram todos os notários e regis-

tradadores à mercê de interpretações dos corregedores.

Dentro dessa linha de raciocínio não se pode utilizar a tipificação das infrações. Temos visto que os tribunais têm aplicado aos notários e registradores sanções previstas no Estatuto dos Funcionários Públicos da administração direta ou indireta.

Como se trata de uma atividade que possui peculiaridades, que tem seu próprio regramento, entendo que a lei federal poderia pelo menos elencar as condutas que ocasionassem a perda da delegação e fixar, sem prejuízo da competência concorrente dos estados, princípios básicos, que deveriam ser aplicados no processo administrativo disciplinar.

Substituto assume, em caso de afastamento do titular.

A Lei 8935 prevê (art. 39 e parágrafos) que, no caso de ser aplicada a sanção do afastamento preventivo preliminar do titular do serviço, deverá assumir o substituto e, se ambos forem afastados, assumirá o interventor.

A lei não estabeleceu nenhum critério para a escolha do interventor. Notários e registradores devem lutar para que o art. 39 seja acrescido de mais alguns parágrafos, vinculando os atos das administrações estaduais na escolha dos respectivos interventores.

A lei também deveria ser modificada para estabelecer um critério de remuneração para o interventor, independentemente do resultado do processo administrativo. Hoje, ela determina que 50% da arrecadação da serventia seja entregue ao titular afastado e 50% seja depositado numa conta judicial. Esse valor só será do interventor, no final do processo administrativo disciplinar, se o titular for afastado em caráter definitivo perdendo a delegação. Durante o período que durar o processo administrativo, o interventor, que não tem qualquer re-

muneração do órgão estatal, trabalha de graça. A lei proíbe o trabalho escravo.

Responsabilidade do interventor.

É preciso também estabelecer responsabilidade para o interventor. Quando o titular afastado retorna à serventia e encontra o serviço extremamente desorganizado pode voltar-se contra o Estado. Qual a eficácia dessa medida? Nenhuma. O interventor deve dividir a responsabilidade.

Além disso, deve ter a obrigação da prestação mensal de contas junto à administração que o nomeou, de modo que o titular tenha acesso a essa prestação. O que acontece hoje é o interventor prestar contas depois de um, dois anos e, às vezes, nem prestar contas. Assume um novo delegatário, ou retorna o antigo, tendo que arcar com as conseqüências de uma administração ruinosa levada a efeito pelo interventor.

Direito de opção em caso de desdobramento ou desmembramento da serventia.

Não se pode confundir os conceitos. O desdobramento ocorre quando é criado um outro serviço, de igual natureza, naquela comarca ou Município. O desmembramento resulta de retirar atribuições que eram exercidas em caráter misto. A Lei 8.935/94, dá ao titular opção somente nessas duas hipóteses.

Recentemente, uma lei estadual criou alguns municípios e criou também os serviços notariais e registrares, dando aos titulares a possibilidade de optar, quando na realidade ele não perdeu a atribuição. Se isso não ocorreu, não pode haver a opção. Se o titular já tem um serviço sem acumular atribuições e a proposta da lei é "descompartilhar", ele não pode exercer tal direito.

Debate

CONTROLE PÚBLICO SOBRE AS RELAÇÕES DE CONSUMO OU REPASSE DE CUSTOS COM OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA?

Controle público sobre as relações de consumo

Paulo Eduardo Fucci *

A publicação mensal paulista *Tribuna do Direito*, dirigido à área jurídica, publicou artigo do advogado Paulo Eduardo Fucci, comentando os trabalhos publicados na Revista de Direito Imobiliário n. 47, assinados pelos registradores paulistas Flauzilino Araújo dos Santos ("Os problemas mais comuns encontrados nos contratos-padrão de parcelamentos urbanos", pg. 159) e Sérgio Jacomino ("Parcelamento do solo urbano, o consumidor e o registro imobiliário", pg. 59). Paulo Eduardo Fucci critica as conclusões a que chegaram os registradores. Aberto o debate, publicamos a opinião do advogado paulistano e a réplica do registrador Sérgio Jacomino

Da Revista de Direito Imobiliário vol. 47, pags. 58 e 159, constam, respectivamente, dois estudos, da lavra dos ilustres juristas Sérgio Jacomino e Flauzilino Araújo dos Santos, que podem ser resumidos nas seguintes passagens do segundo deles: "...a relação da legislação urbanística e do Sistema Nacional de Defesa do Consumidor com o Registro de Imóveis tem balanço altamente positivo, visto que esse sistema recebe do Registro Imobiliário uma inestimável colaboração pela profilaxia que exerce, tomando medidas eficazes para interditar, *a priori*, cláusulas e condições que se apresentem iníquas e abusivas no contrato-padrão de parcelamento do solo urbano, as quais submetem-se ao exame qualificador do Oficial por força da Lei 6.766/79 e do Código de Defesa do Consumidor, sem olvidar que os clientes potenciais do empreendimento-parcelamento são oriundos das classes mais desfavorecidas."

É fundamental a contribuição, preventiva e cautelar, do Serviço de Registro de Imóveis, no bloqueio de cláusulas manifestamente ilegais, a bem do consumidor incauto, não só nos contratos de compromisso de venda e compra em loteamentos, mas também em outros instrumentos submetidos à sua análise, como sucede nas incorporações imobiliárias e em ou-

tras hipóteses de direitos e interesses privados tutelados e limitados por leis de ordem pública.

Todavia, é preciso evitar exageros. Em primeiro lugar, porque nem sempre os empreendimentos imobiliários têm como público alvo pessoas econômica, cultural e socialmente menos favorecidas. Empreendimentos de alto padrão exigem maior ousadia dos empreendedores, o que é, justamente, o que agrada e é aceito por um número seletivo de consumidores, tão ou mais bem informados, preparados e poderosos, de forma que os desafios para levar a cabo as novas idéias e os riscos são assumidos em conjunto. A relação contratual é estabelecida em pé de igualdade, o que não corresponde à equação genérica considerada pelo Código de Defesa do Consumidor. Não se pode dar tratamento idêntico a hipóteses diferentes, a consumidores com capacidades de compreensão distintas. A mesma lei, nessas circunstâncias, pode ser aplicada ou interpretada de maneira desigual.

Não é razoável que o Oficial de Registro de Imóveis pretenda a padronização do que venha a ser cláusula contratual iníqua ou abusiva. Loteamentos e condomínios com características especiais vêm sendo criados e não podem ser obstados, desde que respeitadas as estru-

Debate

turas originais e básicas para a sua implantação. Os negócios jurídicos evoluem e se alteram, novos tipos de contratos e cláusulas são planejados na mesma velocidade em que se desenvolvem as relações sócio-econômicas e, normalmente, as leis é que se tornam superadas e fora da realidade. Daí, também, o temor de que o elenco de cláusulas condenadas possa se tornar, na prática, taxativo em dada circunscrição imobiliária, tal como o são os casos legais de averbação e registro, com a agravante de que cada uma fará e executará a sua própria lei, gerando uma infinidade de procedimentos administrativos de dúvida e de dúvida inversa, obrigando os empreendedores a passarem por um verdadeiro calvário, que, em nada, incentiva a sua atividade.

Se o Oficial de Registro de Imóveis precisa recorrer à jurisprudência para dizer o que é ile-

gal, como no caso das cláusulas de perda parcial das prestações pagas, em decorrência da rescisão do contrato, é sinal de que a estipulação não é manifestamente ilícita e não deve ser de início impedida. O art. 34 da Lei 6.766/79 e o art. 51, XVI, do Código de Defesa do Consumidor, retiram efeito de qualquer cláusula que, ocorrendo a rescisão do contrato, impeça o direito de indenização do adquirente pelas benfeitorias necessárias e úteis, mas não proíbe a renúncia ao direito de retenção, bem como a estipulação prévia do valor, os parâmetros para o seu arbitramento ou o parcelamento da indenização.

Não há ilegalidade flagrante na cláusula de repasse dos custos da infra-estrutura obrigatória e indispensável do loteamento aos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade do loteador perante o Poder Público, como também para

outras construções complementares, desde que, de alguma maneira, o valor possa ser determinado em função das obras já descritas e haja orçamento prévio ou posterior que a eles seja submetido para aprovação. Com isso, o preço não deixa de ser certo e a participação dos adquirentes na sua composição fica garantida.

Os poucos argumentos e exemplos aqui dados bastam para desaconselhar o excesso no controle administrativo preventivo dos contratos que envolvam relações de consumo, mesmo porque não se pode descartar a possibilidade de que os empreendedores prejudicados reclamem do Estado os prejuízos experimentados por exigências descabidas daqueles aos quais delegou seus poderes.

(*) O Dr. Paulo Eduardo Fucci é advogado em São Paulo, SP.

Repasse de custos com obras de infra-estrutura. De novo.

Sérgio Jacomino*

O artigo do Dr. Paulo Eduardo Fucci enfocou, de uma perspectiva digamos *interessada*, e de certo modo limitada, a problemática dos contratos padrão em parcelamentos do solo urbano. Não notou que os artigos criticados referem-se basicamente ao parcelamento do solo urbano, tendo deixado as incorporações para ulterior debate e aprofundamento. Interessada, digo-o, na consideração de que o objetivo do advogado especialista nessa área, como não poderia deixar de ser, é prospectar, nas lacunas do que a lei cogentemente veda, meios de re-

presentar e expandir os interesses de seu cliente. É, portanto, uma perspectiva que atua *pro parte*. Esta é uma análise clássica das diferenças medulares entre a atividade do advogado e a do notário ou do registrador.

Diferentemente do advogado, o registrador orienta sua perspectiva no sentido de tutelar interesses singularizados na expressão *terceiros*. São estes os verdadeiros interessados no filtro purificador do registro. E não só: a própria sociedade - digo-o da organizada - já não pode suportar unicamente me-

canismos repressivos no jogo da contratação de adesão. Não é lógico, do ponto de vista social, que a única alternativa que por fim reste aos consumidores se limite a uma longa e custosa demanda judicial para resolver conflitos que poderiam ser evitados numa atuação consequente, preventiva, antejudicial, dos registradores.

O nosso sistema registral, consentâneo com os melhores do mundo - reconhecidamente até pelo Banco Mundial - exerce um filtro purificador que visa a barrar o acesso de títulos que representem evidente potência

Debate

de conflitos. É o reconhecimento dessa tensividade (empreendedores X consumidores) que deveria levar a uma reflexão dialética - o que faltou no artigo do combativo advogado paulista. Quanto mais restrita seja a atuação do registrador, potencializa-se exponencialmente a ocorrência de conflitos. É possível uma abordagem estatística que confirma a existência de um sem-número de demandas judiciais propostas com base nessa excrescência nominada de contratos de gaveta ou "instrumentos de padaria", o que seria facilmente obviado por uma atuação firme e res-

ponsável do registrador.

De outra parte, os limites da atuação dos registradores é questão de política judiciária e já foi, há muito, absorvida pelo sistema brasileiro.

A própria Lei do Parcelamento do Solo Urbano (6766/79) é pródiga na estipulação de estereótipos para conter ou deprimir a autonomia da vontade na contratação oriunda desses empreendimentos. Não há como ignorar que, modernamente, os mecanismos preventivos de conflitos devam ser valorizados, pois o hipertrofismo do Judiciário acarreta incontornavelmente sua inefici-

ência. E isto não interessa a ninguém.

Enfim, considero que os argumentos desenvolvidos para justificar a atuação do registrador na qualificação registral (exame de legalidade) não foram bem compreendidos - ou não foram explicitados numa síntese para lá de apertada. Há um indisfarçável *parti-pris* travestido de objetividade técnica.

De qualquer forma, o debate está lançado.

(*) O Dr. Sérgio Jacomino é Oficial do 5º Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (jacomino@registral.com.br)

Doutrina

As cédulas de crédito bancário e o registro de imóveis

Gilberto Valente da Silva*

A Medida Provisória nº 1.925-2, de 9 de dezembro de 1999, publicada no Diário Oficial da União do dia imediato (reeditada em 30/03/2000), cria mais um tipo de cédula, a se juntar às demais cédulas de crédito rural, industrial, comercial, à exportação e do produto rural.

O exame dos 22 artigos que compõem a referida Medida revela que, em relação ao Registro de Imóveis, são muito poucas as medidas que elas impõem aos Registradores.

Em primeiro lugar, tais cédulas podem ter ou não, como as demais, vários tipos de garantia e entre elas as garantias reais, que podem envolver bens imóveis ou móveis ou semoventes.

Apenas quando a garantia

for imóvel é que elas interessam ao Registro de Imóveis e, como sempre, desconhecendo a mecânica registrária, omitiu o legislador que edita medidas provisórias, a exemplo das demais, o registro da cédula no livro 3 de Registro Auxiliar e o da garantia real, que pode ser a hipoteca ou a alienação fiduciária, na matrícula do imóvel.

Assim, omitida qualquer referência ao registro da cédula, propriamente dita, no Livro 3, restará apenas e tão somente a possibilidade de acessar ao Registro de Imóveis se a garantia for: a) hipoteca de imóvel; b) alienação fiduciária de bem imóvel.

Far-se-á, portanto, o registro na matrícula do imóvel que garantir a dívida que a cédula consubstancia, podendo o bem

dado em garantia ser de propriedade do emitente da cédula ou de terceiro prestador da garantia.

O que é importante é que, para o imóvel poder garantir a cédula, deve ser e ter condição de ser alienado, prevalecendo, portanto, a regra do art. 756 do Código Civil.

Curioso que a Medida, embora refira garantia real tenha restringido às duas possibilidades acima, como a hipoteca e a alienação fiduciária.

Em ambos os casos, tendo por base o art. 1º da Medida Provisória, por se tratar de título de crédito, a cédula é emitida por instrumento particular, sem forma padronizada, nada impedindo, por evidente, que sua emissão se faça por escritura pública, o que parece de difí-

Doutrina

cil para não dizer impossível formalização desta forma, dado o que preceitua o disposto na art. 4º, § 3º da Medida, pois se estabelece o que até poderia constituir várias vias do traslado da escritura de emissão, mas como se formalizar a “via não negociável” referida nesse dispositivo?

Acrescente-se, por necessário, que segundo o art. 1º, § 2º, a cédula poderá ser emitida em moeda estrangeira, desde que a credora seja instituição financeira domiciliada no exterior, o que representa exceção à regra da Medida Provisória nº 1.950/

58 de 9 de dezembro de 1.999. (DOU - de 10/12/99).

Assim, a cédula em questão não será registrada no Livro 3 de Registro Auxiliar, por falta de previsão legal. A garantia, hipoteca ou alienação fiduciária, será registrada na matrícula do imóvel, regravando-se pelas normas legais vigentes para os dois institutos.

Indispensável que o imóvel objeto da garantia seja de propriedade de quem a presta, porque apenas quem tem a livre disponibilidade pode hipotecar ou alienar fiduciariamente.

São estas as breves anotações

a respeito da matéria, anotando-se que faltou ao criador de Medidas Provisórias, como lhe competia, elencar mais um nº a ser acrescido ao art. 167, I, da Lei de Registro Públicos e, mantendo a tradição, determinam o registro das cédulas no Livro 3.

Assim, registra-se a garantia sem que se registre a origem e o fundamento que gerou a sua oferta.

(*) O Dr. Gilberto Valente da Silva é Assessor Jurídico do Irib

Doutrina

Desnecessidade de outorga uxória na aceitação de doação

Carlos Roberto Faleiros Diniz*

Em toda doação é imprescindível a indicação do estado civil do donatário, apesar de a aceitação não estar na dependência do regime matrimonial. No regime da legislação atual, entretanto, é perfeitamente possível à pessoa casada receber ou aceitar doação, *sem qualquer assistência do cônjuge*, até porque há acréscimo patrimonial.

No caso específico da mulher casada, antes do advento da Lei nº 4.121/62, ela não poderia, sendo herdeira, renunciar a herança ou aceitar doação, sem a outorga marital. Hoje, no entanto, com a nova redação que a sobredita lei deu aos artigos 242 e 248 do CC, pode a mulher aceitar ou repudiar a herança ou legado, sem autorização marital. Isso representou grande avanço nas conquistas da mulher casada, quanto aos seus direitos.

De acordo com Orlando Gomes, pode a mulher praticar todos os atos que a lei expressamente não lhe veda, podendo aceitar herança, tutela, curatela, mandato, litigar em juízo civil ou comercial (cf. *Direito de Família*. Forense. pag. 135. nº 86).

Quanto à doação, pode a mulher casada aceitá-la, independentemente de outorga marital, especialmente quando a doação vem crescer o patrimônio do casal. Nesse último caso, a doação seria classificada como conjunta, aplicando-se os expressos termos do parágrafo único do art. 1.178 do CC, que dispõe: “Se os donatários, em tal caso, forem marido e mulher, subsistirá na totalidade, a doação para o cônjuge sobrevivente”. Ocorrendo tal hipótese, é desnecessário o inventário, na fal-

ta de um dos cônjuges, pois o patrimônio passa todo ao cônjuge sobrevivente. Não há transmissão de bens a herdeiros (com esse entendimento: TJSP – AC 98.687-1 – 4ª C. – Rel. Des. Alves Braga – RJ 143/120).

Atenção especial deve ser dada a esse tipo de ato jurídico, especialmente à luz da Lei do Divórcio (Lei nº 6.515/77). Agostinho Alvim, em seu livro “Da doação” (ed. Saraiva. 3ª ed. 1980. p. 39), dilucida bem a questão, afirmando:

“Quanto à mulher casada, nós entendíamos estar ela impedida de receber doação, sem autorização do marido.

A proibição do art. 242, nº IV, só dizia respeito a heranças e legados. Mas, se a razão era a possível ofensa ao decoro da família, a doação, com sobra de motivo, teria que ser proibida,

Doutrina

pois a herança ou legado supõe a morte de seu autor, enquanto que o doador permanece vivo.

A analogia impunha-se.

Hoje, porém, tendo sido suprida aquela proibição, pela Lei 4121 de 27 de agosto de 1962, e levando em conta, também, o espírito da Lei, pensamos que a mulher casada pode receber doações.

A analogia perdeu o suporte em que se arrimava".

Mesmo que a doação seja onerosa, condicionada ou que se lhe imponha outras cláusulas e condições, ainda assim perdura a liberdade da mulher aceitar as doações, sem outor-

ga marital, isto é, permanece íntegra a sua capacidade de receber a doação.

Confirmando a orientação seguida temos decisão inserta no Boletim Adcoas nº 32144, cuja ementa é a seguinte: "Doação - Mulher casada - Autorização do Marido. Depois do advento da Lei 4.121 de 1962, a mulher casada não está impedida de receber doação, sem autorização do marido" (TJ-SC, Ac. Unânime da 1ª Câm., de 12.09.1974 - Ap. Civ. 9.789, Florianópolis. Rel. Des. Ivo Sell - Aldory Nazareno Gaullois e sua mulher vs. Adelina Cunha Campos seu marido e outros).

Essa a interpretação mais correta da legislação reguladora da espécie, e adapta-se ao progresso jurídico, preconizando a isonomia entre o homem e a mulher (arts. 5º e 226, §5º, da Constituição Federal de 1988).

Assim, conclui-se que a mulher casada pode aceitar doações sem outorga uxória e em qualquer hipótese, ainda quando se tratar de doações onerosas, com cláusulas ou condições.

(*) O Dr. Carlos Roberto Faleiros Diniz é advogado.

Opinião

Condomínio — alteração de convenção não registrada

*Biasi Ruggiero**

Recentemente, comentei a crescente insegurança no exame de documentação imobiliária.

Mais um perigo ronda o adquirente, desta vez de unidade condominial. Sempre se entendeu que a convenção é oponível a todos, desde que registrada no serviço imobiliário. É o que dispõe a lei (art. 9, § 1º, da Lei nº 4.591/64). Se não estiver registrada, é oponível aos que dela participaram, no caso condôminos que, episodicamente, eram condôminos naquele momento da assembléia instituidora ou modificadora da convenção.

Nos bons tempos, quem adquiria unidade autônoma ia ao registro de imóveis e examinava a convenção arquivada e suas eventuais alterações. Para esse adquirente, as resoluções não registradas eram conside-

radas *res inter alios*, vale dizer, inoponíveis para quem, na época em que tomadas, não era condômino, mas terceiro estranho ao condomínio. Só aplicável a quem dela participara ou teve ciência inequívoca.

E há alterações importantes que atingem cláusulas pétreas que, até por bom senso, dependem da totalidade de votos para sua aprovação, pois dizem respeito ao direito de propriedade. À guisa de exemplo, podemos lembrar: mudança de destinação, alteração da fachada, venda de área comum e, como no caso ora comentado, alteração do critério de participação no rateio das despesas.

Entretanto, a c. 10ª Câmara do e. Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, adotando inovador conceito de "terceiro", eliminou a garantia

que a lei quis dar aos adquirentes. Prolatou r. julgado, no sentido de que o adquirente, simplesmente por tornar-se condômino, não pode alegar sua condição de terceiro perante o condomínio e as alterações da convenção, ainda que não registradas na serventia competente, pois tem plena ciência da decisão assembleária...

A questão estará bem posta, se a premissa (ciência inequívoca) estiver certa. Todavia, cuidando-se de adquirente que, na ocasião da mudança da regra convencional, nem imaginava que um dia seria participante desse condomínio será certo não considerá-lo terceiro?

O condômino que não é terceiro é o que participou ou tomou conhecimento da alteração. Quem adquire posteriormente, a menos que se prove

Opinião

seu pleno conhecimento das novas regras, não pode ser surpreendido, como na hipótese, de alteração do sistema de rateio, passando a ser bem diferente do que consta da convenção. Aliás, essa alteração, que baliza o percentual das unidades no pagamento das despesas, dependendo do que vier a ser modificado, não pode ser alterada nem mesmo pela maioria, ainda que qualificada.

E o r. julgado a que me refiro, Apelação nº 595025-0/6, subscreveu premissa parcialmente correta, mas, a meu ver, no caso enganosa, do recurso: "Os terceiros referidos na peça decisória (da oponibilidade *erga omnes*), cuja obrigatoriedade de observância decorre do efetivo registro da convenção no cartório imobiliário competente são: os locatários, os usuários, os visitantes, os ocupantes eventuais, mas nunca os próprios condôminos. Condôminos não são terceiros! Eles fazem parte de um todo que é o condomínio."

E, assim, equiparou a situa-

ção jurídica do adquirente com a de mero visitante ou prestador de serviço como o entregador de pizza.

Outra passagem surpreendente foi o v. acórdão considerar cartório imobiliário competente, para fins de oponibilidade perante terceiros, o Cartório de Registro de Títulos e Documentos... O pior é que essa respeitável, mas infeliz ementa poderá ser publicada e passará a ser aplicada pelos leguleios, provocando enormes prejuízos até que se restaure o até então pacífico entendimento. Portanto, quem quiser adquirir um apartamento deverá percorrer todos os cartórios de registro de títulos e documentos do Brasil para descobrir se não foi registrada alguma ata alterando, digamos de 3% para 30%, a participação do apartamento que pretende comprar. Ou, então, ler todos os livros de atas eventualmente encontráveis, a partir da instituição do condomínio.

O comprador é submisso,

apenas e tão-somente, aos atos formalmente perfeitos e, principalmente, alteração de convenção registrada no cartório imobiliário que não é o de Registro de Títulos e Documentos, mas o Serviço de Registro de Imóveis. Não se confunda a característica *propter rem*, para os legítimos encargos da unidade, ainda que anteriores à venda.

Mas a ata a que se refere a r. ementa está imperfeita, de validade *intra muros*, limitada ao condômino do momento, não obriga o sucessor que não tinha como conhecê-la. Afinal, a finalidade do registro, no direito brasileiro, é a publicidade. Sem registro não houve publicidade. O adquirente, que entrou na relação condominial após a secreta alteração, não poderia ter sido atingido por ela. *Data maxima venia*, a e. Câmara foi seduzida por um sofisma.

(*) O Dr. Biasi Ruggiero é advogado em São Paulo, SP.

Tribunais Superiores

A jurisprudência dos tribunais superiores é coletada do Diário da Justiça da União (DJU) e divulgada pelo *Boletim Eletrônico do Irib/Anoreg-SP*. Se você ainda não está recebendo esse informativo diário, envie o seu e-mail à nossa secretaria.
(Seleção: Sérgio Jacomino)

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Concurso de Remoção de Provas e Títulos: Medida cautelar indeferida.

Indeferida medida cautelar requerida em ação direta ajuizada pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG contra o art. 16 da Lei 8.935/94, que exige, para a remoção de notários e registradores, concurso de provas e títulos. O Tribunal considerou não caracterizada a relevância jurídica da tese de ofensa ao §

3º do art. 236, da CF ("O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses."), uma vez que cabe à legislação infraconstitucional estabelecer os critérios para o concurso de remoção, não havendo, à primeira vista, inconstitucionalidade na adoção de

Tribunais Superiores

concurso de provas e títulos. ADInMC 2.018-DF, rel. Min. Moreira Alves, 13.10.99. (Informativo STF Nº 166, 11 a 15/10/99)

Cobrança de Taxa em atos de cartórios

Indeferida medida liminar em ação direta ajuizada pelo Partido do Movimento Democrático Brasileiro - PMDB contra o inciso VII, do art. 3º, da Lei 12.604/99, do Estado do Paraná, que estabelece, como receita do Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário - FUN-REJUS, a alíquota de 0,2% sobre o valor do título do imóvel ou da obrigação nos atos praticados pelos cartórios de protestos de títulos, registros de imóveis, títulos e documentos e tabelionatos. O Tribunal, à primeira vista, entendeu não haver relevância na tese de inconstitucionalidade da referida taxa, uma vez que sua destinação é pública e que o Poder Judiciário é o fiscalizador da atividade notarial, estando, num primeiro exame, em conformidade com a jurisprudência do STF no sentido de não ser possível a vinculação de taxas judiciárias e emolumentos a entidades privadas, ou mesmo a serviços públicos diversos daqueles a que tais recursos se destinem. (ADInMC 2.059-PR, rel. Min. Nelson Jobim, 1º.3.2000. Publicado no Boletim Informativo STF 180).

Provimento sobre custas e emolumentos. Inconstitucionalidade. Natureza tributária. Ofensa ao princípio da reserva legal. Competência da Assembléia Legislativa.

Declarada a inconstitucionalidade do Provimento nº 9/97,

da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso, que dispunha sobre fixação e cobrança de emolumentos devidos pelos atos do serviço notarial e de registro público no Estado. Tendo em vista a orientação seguida pela jurisprudência do STF no sentido de reconhecer a natureza tributária das custas e emolumentos judiciais e extrajudiciais, o Tribunal reconheceu a ofensa ao princípio da reserva legal (CF, art. 150, I) e a invasão da competência suplementar conferida à Assembléia Legislativa estadual para a fixação de emolumentos (CF, art. 24, § 2º: "A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui a competência suplementar dos Estados."). Precedentes citados: Rp 1.094-SP (RTJ 141/430); ADInMC 1.926-PE (DJU de 10.9.99); ADInMC 1.378-ES (DJU de 30.5.97); ADInMC 1.444-PR (DJU de 29.8.97). ADIn 1.709-MT, rel. Min. Maurício Corrêa, 10.2.2000. (Informativo STF 177).

Enfiteuse e ato jurídico perfeito.

O art. 88 da Lei 7.450/85, que acrescentou ao art. 101 do DL 9.760/46 ("Os terrenos aforados pela União ficam sujeitos ao foro de 0,6% do valor do respectivo domínio pleno") a expres-

são "que será anualmente atualizado", não se aplica a contrato de enfiteuse firmado antes do início de sua vigência, sob pena de violação ao princípio do ato jurídico perfeito (CF, art. 5º, XXXVI). Admite-se, no entanto, a correção monetária do foro, a fim de evitar o enriquecimento sem causa do enfiteuta. Precedentes citados: RE 143.856-PE (DJU de 2.5.97); RE 185.578-RJ (DJU de 4.12.98); RE (AgRg) 207.064-RJ (DJU de 22.10.99).

RE 231.655-RJ, rel. Min. Moreira Alves, 14.3.2000.

Sucessão de filho adotivo e CF/88.

Considerando que a sucessão regula-se por lei vigente à data de sua abertura, a Turma manteve acórdão que inadmitia a habilitação de filho adotivo como herdeiro em sucessão aberta antes do advento da CF/88, requerida em face do disposto no § 6º do art. 227 da CF ("os filhos, havidos ou não da relação do casamento, ou por adoção, terão os mesmos direitos e qualificações, proibidas quaisquer designações discriminatórias relativas à filiação."). Precedente citado: RE 163.167-SC (DJU de 31.10.97).

RE 204.089-SP, rel. Min. Moreira Alves, 14.3.2000.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Arrematação. Falência. Hasta pública. Arrematação extingue ônus que pesam sobre o bem arrematado.

Ementa. Processo civil. Arrematação. Falência. Tributo predial incidente sobre o imó-

vel arrematado. Matéria concernente ao processo falimentar. Negativa de vigência ao art. 130 parágrafo único, CTN. Precedentes. Doutrina. Recurso especial provido.

I - Na hipótese de arremata-

Tribunais Superiores

ção em hasta pública, dispõe o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional que a sub-rogação do crédito tributário, decorrente de impostos, cujo fato gerador seja a propriedade do imóvel, ocorre sobre o respectivo preço, que por eles responde. Esses créditos, até então assegurados pelo bem, passam a ser garantidos pelo referido preço da arrematação, recebendo o adquirente o imóvel desonerado dos ônus tributários devidos até a data da realização da hasta.

II - Se o preço alcançado na arrematação em hasta pública não for suficiente para cobrir o débito tributário, não fica o arrematante responsável pelo eventual saldo devedor. A arrematação tem o efeito de extinguir os ônus que incidem sobre o bem imóvel arrematado, passando este ao arrematante livre e desembaraçado dos encargos tributários.

Recurso conhecido e provido. (4ª Turma/STJ)

Brasília, 24 de agosto de 1999. Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Recurso Especial Nº 166.975/SP; DJU 4/10/99; pg. 60)

Fraude de execução. Alienação do imóvel penhorado.

Execução de alugueres. Penhora. Alienação do imóvel penhorado. Citação válida dos devedores. Embargos de terceiro. Fraude de execução. Configuração.

Configura fraude de execução a alienação de bem sob constrição desde que atendidos os pressupostos da pendência de demanda com citação válida, e do estado de insolvência

“a que, em virtude da alienação ou oneração, conduzido o devedor.”

Recurso não conhecido. (5ª Turma/STJ)

Brasília, 14/9/99. Relator: Ministro José Arnaldo da Fonseca. (Recurso Especial Nº 190.695/SP; DJU 4/10/99; pg. 90)

Incorporação. Cláusula contratual abusiva. Perda total das parcelas pagas. Código de defesa do consumidor. Nulidade.

Construtora (...) interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em ofensa aos artigos 6º da Lei de Introdução ao Código Civil, 1º, § 2º, da Lei nº 6.899/81, 1.058, 1.062 e 1.536, § 2º, do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Insurge-se, no apelo extremo, contra o Acórdão assim ementado:

“Ofende os princípios fundamentais do sistema que regula o contrato de incorporação a cláusula contratual que transfere o risco próprio do empreendimento do incorporador ao promitente comprador e assim atenua a responsabilidade daquele, cria desvantagem exagerada para este e ofende o equilíbrio contratual. Conseqüente nulidade.”

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

Primeiramente, ressalte-se que não foram prequestionados os artigos 1.062 e 1.536, § 2º, do Código Civil, o que inviabiliza sua análise.

Alega a agravante que, “no caso vertente, encontra-se con-

figurada claramente uma das exceções previstas no contrato, que é a inadimplência de mais de 30% dos promissários compradores, responsável direta pelo atraso no cronograma da obra, sendo que para tal fato em nada contribuiu a Recorrente, até porque o pagamento das parcelas assumidas independe da sua vontade ou atuação, derivando exclusivamente do interesse e disponibilidade dos adquirentes”. Ocorre, porém, que o Acórdão assim decidiu:

“(...)

A apelante sustenta não caracterizada a sua mora com base em cláusula contratual que permite a inobservância do prazo de entrega em caso de inadimplência de mais de 30% dos promitentes compradores.

Entretanto, é manifestamente nula essa estipulação contratual uma vez que, contrariando o sistema legal, transfere o risco do empreendimento do incorporador para os promitentes compradores e, assim, é abusiva e conseqüentemente nula a teor do art. 51. incisos I e IV, § 1º, incisos I e II do Código de Defesa do Consumidor, ...”

A alegação de força maior, como se pode observar, não serve de base para reformar o fundamento acima. Não há pertinência.

Quanto à incidência da correção monetária, decidiu bem o Acórdão ao estabelecer sua incidência a partir do desembolso de cada parcela. No tocante ao tema em questão, esta Corte assim se posicionou:

“Perdas e danos. Negado tenham os autores deixado de lucrar, não há como impor condenação a esse título. Matéria de

Tribunais Superiores

fato que não se expõe a reexame no especial. Honorários. Havendo condenação, a base de cálculo será o valor. Correção monetária e juros. Incidência a partir do desembolso, por aplicação do artigo 36 da Lei 4.591/64 também quando o incorporador dá causa à não realização do empreendimento." (Resp nº 93.995/RJ, 3ª Turma, Relator o Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 24.08.98)

"Direito civil. Compromisso de compra e venda de imóvel. Cláusula penal que estabelece a perda da totalidade das parcelas pagas pelos promissários compradores. Contrato firmado na vigência do código de defesa do consumidor. Nulidade da cláusula. Possibilidade de retenção pelo vendedor de parte das quantias. Recurso parcialmente provido.

Nula é a cláusula que prevê a perda das prestações pagas de um contrato de compromisso de compra e venda avençado na vigência da Lei 8.078/90, podendo a parte inadimplente requerer a restituição do *quantum* pago, com correção monetária desde cada desembolso. Por outro lado, autoriza-se a retenção de parte dessas importâncias, atendendo às circunstâncias do caso concreto, em razão do descumprimento do contrato." (Resp nº 99.440/SP, 4ª Turma, Relator o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 14.12.98)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo. Intime-se.

Brasília, 23/9/99. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 253.933/SP; DJU 5/10/99; pg. 263)

Incorporação. Necessidade de registro para comercialização das unidades autônomas.

Ementa. Civil. Incorporação imobiliária. Registro prévio.

O artigo 32, *caput*, da Lei nº 4.591, de 1964, proíbe o incorporador de negociar sobre unidades autônomas antes de ter arquivado, no Ofício Imobiliário, a incorporação. Hipótese, todavia, em que o defeito do ajuste preliminar, contratado antes do registro da incorporação, foi apagado pelo negócio definitivo, assinado quando a incorporação já estava registrada. Recurso especial não conhecido.

Brasília, 24/8/99. Relator: Ministro Ari Pargendler. (Recurso Especial Nº 69.098/SP; DJU 4/10/99; pg. 53)

Fraude de execução não caracterizada. Penhora não inscrita.

Ementa. Processo civil. Embargos de terceiro. Imóvel adquirido por terceiro quando não havia transcrição da penhora incidente sobre o imóvel. Fraude de execução não caracterizada. Art. 659, § 4º, CPC. Orientação doutrinário-jurisprudencial. Recurso provido (4ª Turma do STJ).

I - No sistema anterior, para a caracterização da fraude de execução, relativa à alienação de bem constrito, cabia ao exequente, na ausência de registro da penhora, provar que o terceiro adquirente tinha ciência do ônus que recaía sobre o bem.

II - Exatamente para melhor resguardar o terceiro de boa-fé, a reforma introduzida no Código de Processo Civil pela Lei 8.953/94 acrescentou ao art. 659 daquele estatuto o § 4º, segun-

do o qual, "a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro".

Brasília, 2/9/99 (data do julgamento). (Recurso Especial Nº 214.990/SP; DJU 11/10/99; pg. 74)

Loteamento clandestino. ACP. Persistência na prática de venda dos lotes. Prisão preventiva.

Ementa. HC. Prisão preventiva. Ordem pública. Garantia.

1 - A necessidade da prisão preventiva como garantia da ordem pública se exterioriza no fato de o agente, sabedor de liminar em ação civil pública impeditiva da comercialização de imóveis em loteamento clandestino, persiste na prática, mesmo depois de instaurada, também, ação penal.

2 - Recurso improvido.

Brasília, 21/9/99 (data de julgamento). Relator: Ministro Fernando Gonçalves (Recurso em *Habeas Corpus* Nº 8.756/RS; DJU 11/10/99; pg. 87)

Uso do solo urbano. Limitações urbanísticas. Restrições do uso da propriedade.

Ementa. Administrativo. Recurso ordinário. Mandado de segurança. Edificação litorânea. Município de Guaratuba. Embargo pelo Estado. Legalidade. Uso do solo urbano. Interesse da coletividade. Lei e decreto paranaense 7.389/80 e 4.605/84.

O uso do solo urbano submete-se aos princípios gerais disciplinadores da função social da propriedade, evidenciando a defesa do meio ambiente e do bem estar comum da sociedade.

Tribunais Superiores

Consoante preceito constitucional, a União, os Estados e os Municípios têm competência concorrente para legislar sobre o estabelecimento das limitações urbanísticas no que diz respeito às restrições do uso da propriedade em benefício do interesse coletivo, em defesa do meio ambiente para preservação da saúde pública e, até, do lazer.

A Lei 7.389/80 e o Decreto 4.605/84 do Estado do Paraná não foram revogados pelo art. 52 do ADCT Estadual, nem interferem na autonomia do Município de Guaratuba, devido à mencionada competência legislativa concorrente.

Recurso ordinário conhecido porém, improvido. (2ª Turma – STJ)

Brasília, 5/3/99. Relator: Ministro Peçanha Martins. (Recurso Ordinário em MS Nº 8.693/PR; DJU 18/10/99; pg. 216)

Venda de fração ideal.

Parcelamento do solo irregular. Impossibilidade de registro.

Ementa. Civil. Venda de fração ideal de terras, para transferir lote certo e determinado, sem o regular parcelamento do solo. Impossibilidade.

A venda de fração ideal de terras parceladas irregularmente não pode ser objeto de registro imobiliário, porque fraudava a legislação específica; o Juiz que proíbe o registro desses negócios, sem a prévia oitiva do proprietário, não fere a garantia do contraditório, porque só ordenou o que o Oficial do Cartório já estava obrigado a fazer. Recurso ordinário não provido. (3ª Turma – STJ)

Brasília, 17/8/99 (data do julgamento). Relator: Ministro

Ari Pargendler. (Recurso Ordinário em MS Nº 9.876/SP; DJU 18/10/99; pg. 226)

Estrangeiro. Imóvel rural.

Embargos de terceiro. Posse.

A Turma, após voto-desempate, decidiu que os estrangeiros que, mediante instrumento particular de venda e compra, adquiriram o pleno domínio e a posse definitiva do imóvel têm legitimidade para defendê-lo por meio de embargos de terceiro. Apesar de o referido instrumento não comportar registro no Ofício Imobiliário, e sem este os estrangeiros não adquiriram e nem adquirirão as propriedades de imóvel rural, a posse não lhes é proibida pela Lei n.º 5.709/71, porém não induzirá ao usucapião. REsp 171.347-SP, Rel. originário Min. Carlos Alberto Menezes Direito, Rel. para acórdão Min. Ari Pargendler, julgado em 14/3/2000.

Fraude à execução. Ausência de registro da penhora. Cabe ao arrematante provar que o terceiro adquirente tinha ciência do ônus sobre o imóvel.

Para a caracterização de

fraude à execução, cabe ao exequente que não providenciou o registro do gravame provar que o terceiro adquirente tinha ciência do ônus que recaía sobre o bem alienado. Na hipótese, quando da pesquisa cadastral efetuada pelos ora recorrentes - último adquirente e a Previ - não constava a existência de constrição sobre a coisa, por falta do registro da penhora e de o então alienante não ser réu em qualquer ação judicial. Essa providência não foi tomada pelo autor-arrematante do imóvel penhorado. Dessa forma, são aplicáveis os precedentes deste Superior Tribunal que privilegiam a função do registro público na publicidade da litigiosidade da coisa para alcançar terceiros, que estariam afetados pela coisa julgada formada em processo do qual não teriam como ter ciência. Por maioria, a Turma proveu o recurso. Precedentes citados: REsp 9.789-SP, DJ 3/8/1992; EREsp 114.415-MG, DJ 16/2/1998, e REsp 77.161-SP, DJ 30/3/1998. REsp 110.336-PR, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, julgado em 16/3/2000.

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO

Penhora. Bens vinculados a cédula rural. Cabível.

Ementa: Recurso de Revista. Execução. Penhora. Bens vinculados à cédula rural pignoratícia e hipotecária. Toda a controvérsia gira em torno da interpretação das normas que regulam a matéria.

O Regional entendeu com base na Lei n.º 6.830 c/c o artigo 649 do CPC que é cabível a

penhora sobre os bens vinculados à cédula rural pignoratícia e hipotecária

Não caracterizada a violação constitucional.

Revista não conhecida. Relator: Min. Francisco Fausto (Processo RR-553.906/1999.6 – TRT da 4ª Região; DJU 22/10/99; pg.209)

IRIB Responde

Consultas respondidas pelo Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva:
Av. Vereador José Diniz, 3135, 7º andar, São Paulo, SP. CEP 04603-003. Telefones: (0xx11)
5092-4402 ou 5092-4365. Fax: (0xx11) 5092-3048.

Lei obriga à apresentação de certidões na alienação ou oneração de imóveis.

P – Qual a norma que obriga as pessoas jurídicas a apresentar certidões da Receita Federal para alienar ou onerar imóveis de sua propriedade?

R – A Lei 8.212/91, que regula a seguridade social é que obriga todas as pessoas jurídicas à apresentação de certidões negativas. Regulamentos e ordens de serviço, entretanto, dispensam, em determinadas situações, ou a apresentação da CND do INSS ou as certidões negativas de contribuições sociais. Mas o que obriga à apresentação e prevalece ainda é a lei.

Divergência de descrição e área. Imóvel hipotecado. Vários condôminos.

P – Divergência de descrição e área de um imóvel, entre o que consta da matrícula e o que consta da cédula de crédito rural apresentada a registro.

R – Nos termos do art. 225, § 2º, da Lei de Registros Públicos, os títulos em que a descrição do imóvel (e nela se inclui a área) divergir do que consta da matrícula, ou transcrição, são irregulares para fins de registro. Deve ser feita a retificação do título para ajustá-lo ao que consta do registro ou do registro para ajustá-lo à realidade, devendo ser obedecido o art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos.

Imóvel hipotecado. Vários condôminos. Nova hipoteca.

R – Quanto a uma nova hi-

poteca de imóvel já hipotecado e de vários condôminos, não importa se o todo ou a parte ideal de apenas um dos condôminos, é indispensável a anuência do credor da primeira hipoteca. Segundo o art. 756 do Código Civil, só quem pode alienar pode hipotecar. E, de acordo com a lei das cédulas (qualquer delas), só se pode alienar imóvel dado em garantia hipotecária se o credor da primeira hipoteca concordar, anuir. A hipoteca apresentada não pode ser registrada, mas isso não se deve à falta de anuência dos demais condôminos (desde que quem esteja hipotecando se limite à sua fração ideal) e sim à falta da anuência do credor da primeira hipoteca registrada.

Unificação de imóveis. Área do todo maior do que área dos imóveis componentes. Retificação.

R – A unificação de imóveis têm pressupostos: a) que eles sejam contíguos; b) que sejam do mesmo proprietário (ou proprietários); c) que estejam descritos em todas as suas medidas perimetrais e área. Se a soma das áreas do todo unificado é maior do que a dos imóveis componentes, devem os interessados, na forma do art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos, requerer a retificação (e podem pedir, junto, a unificação) dos registros.

Cancelamento de indisponibilidade por medida cautelar fiscal.

R – Em se tratando de medi-

da cautelar fiscal comunicada ao Registro, os bens da pessoa jurídica ficam indisponíveis. Para o cancelamento dessa indisponibilidade, deve ser apresentado mandado, observados os arts. 250, I e 259, da Lei de Registros Públicos, determinando o cancelamento da averbação feita. Caso contrário, nenhum ato pode ser praticado. Quanto à extinção da empresa (ou da filial) é preciso que se apresente, depois de averbado o cancelamento da indisponibilidade, a ata, devidamente registrada na Junta Comercial, da qual conste qual o destino do imóvel (ou imóveis) de propriedade da pessoa jurídica, para ver o que pode ou deve ser praticado no âmbito do registro imobiliário.

Venda de imóvel ao marido. Regime da separação legal de bens.

P – Imóvel de propriedade de mulher casada, no regime da separação legal de bens, vendido ao marido.

R – Se a aquisição do imóvel ocorreu na constância do casamento, o registro não pode ser feito, porque inócuo. Por força da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, o imóvel se comunicou ao marido, sendo ele detentor da metade ideal. A venda da metade dela seria inócuo porque ela teria a mesma metade.

Compromisso de c/v. Falecimento do compromissário.

P – Imóvel compromissado, tendo sido o contrato apresen-

IRIB Responde

tado a registro. Falecendo o compromissário, se outorgou a escritura à esposa e filhos sem autorização judicial, dando-se por cumprido o compromisso. Pode ser feito o registro de tal escritura?

R – Se o compromisso de compra e venda estiver registrado, não se pode lavrar nem registrar a escritura, diretamente, à viúva e filhos. Suprimindo-se o inventário, o Estado é lesado porque não há recolhimento do imposto de transmissão, quebrando-se a continuidade registral. O correto é: a) que seja feito o inventário e registrada a partilha para que viúva e herdeiros recebam a escritura definitiva; ou b) que o espólio, representado por inventariante, ou por inventariante e herdeiros, receba o domínio para depois registrar a partilha que fizer.

Registro de cédula de crédito rural pignoratícia. Devedor não é o proprietário do imóvel.

P – Em cédula de crédito rural pignoratícia, os imóveis onde se encontram os bens apenados são de propriedade do espólio de A, sendo B o devedor. Quem deve assinar a anuência, uma vez que está em andamento o inventário ou arrolamento. É necessário alvará?

R – Não se trata de garantia real. O imóvel não responde pelo penhor, de tal forma que se registra a cédula no livro 3, sem indagar quem é o proprietário do imóvel em que se localizam os bens apenados.

Doação de imóvel com cláusula de reversão e posterior alienação.

P – Prefeitura fez doação de terreno a pessoa física, com cláusula

de reversão e imposição de inalienabilidade e impenhorabilidade, devendo ser feita edificação no prazo de três anos. Posteriormente, o donatário alienou o imóvel. A prefeitura entrevistou e anuiu na escritura. As cláusulas ficaram canceladas automaticamente?

R – As cláusulas restritivas não se transmitem ao sucessor do donatário. No caso, ao concordar com a alienação feita, a prefeitura abriu mão não só da possibilidade da reversão, mas também da incidência das cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, que se extinguem com a transmissão feita.

Mandado de registro de penhora. Imóvel de empresa falida.

P – Mandado de registro de penhora de imóvel de propriedade de empresa falida, cuja falência foi averbada em outro bem da falida.

R – Ao receber a comunicação da decretação da falência, ela deveria ter sido averbada em todas as matrículas de todos os imóveis de propriedade da empresa. A penhora, a meu avviso, não deve ser registrada, informando-se o Juízo da decretação da falência, pois o crédito trabalhista deverá ser habilitado no procedimento falimentar. Sugiro que se averbe a decretação da falência em todas as matrículas de propriedade da falida para evitar problemas futuros.

Mandado de cancelamento de registro de hipoteca.

P – Mandado de cancelamento provisório de registro de hipoteca, expedido pela juíza de Registros Públicos, nos autos da

ação de anulação da hipoteca com pedido de tutela antecipada.

R – Os cancelamentos de atos de registro não podem ser feitos em cumprimento a liminares, mas apenas em cumprimento a mandados expedidos em quaisquer ações, desde que a sentença que ordene o cancelamento tenha transitado em julgado (arts. 250, I e 259, da Lei de Registros Públicos). Há casos, por exemplo, em que o juiz declara que tal alienação foi feita em fraude à execução e determina o seu cancelamento ou o cancelamento do registro. Não se trata de sentença, porém de despacho ordinatório, que contém a ordem, e esse despacho não transita em julgado. No mandado deve vir consignado expressamente que contra ele não foi interposto recurso, porque trânsito em julgado é apenas da sentença que julga o mérito.

Dação em pagamento por instrumento particular?

P – A Caixa Econômica Federal se utiliza de instrumentos particulares de dação em pagamento. Instrumentos de dação em pagamento para aquisição de casa própria não deveriam ser celebrados através de escritura pública?

R – O instrumento particular, instituto criado pela lei que criou o BNH, se destinava exclusivamente às aquisições de casa própria nos financiamentos concedidos e obtidos pelo Sistema Financeiro de Habitação. Dação em pagamento é um instituto mediante o qual alguém, não podendo satisfazer em dinheiro uma obrigação, dá

IRIB Responde

em pagamento um bem móvel ou imóvel de sua propriedade para quitar, total ou parcialmente a dívida. Assim, não se pode aceitar a formalização da dação em pagamento por instrumento particular, aplicando-se o art. 134, do Código Civil e sendo exigível, como essencial, a escritura pública.

CND do INSS para registro de loteamento. Empresa comercializadora de imóveis.

P – Empresa que comercializa imóveis está obrigada a apresentar a CND do INSS quando do registro de loteamento?

R – Na Lei 6766/79 não consta a exigência da apresentação de CND do INSS nem de certidão negativa de contribuições sociais administradas pela Receita Federal. Empresa que comercializa imóveis, dedicando-se exclusivamente a incorporações e loteamentos, estaria dispensada da apresentação dessas certidões na venda ou oneração de imóveis. Portanto, seria incongruente que as certidões fossem exigidas para o registro de loteamentos. Já para o registro de incorporações de condomínios, a situação é diferente. O art. 32 da lei 4.591/64 é expresso quanto à exigência de certidões comprovando a regularidade da incorporadora perante a seguridade social.

Registro de conferência de bens de pessoa física para pessoa jurídica.

R – Se a pessoa jurídica for comerciante e tiver os seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial, o documento que a Junta registrar, nos termos do art. 64 da Lei 8.934/94, é

hábil para possibilitar, no registro imobiliário, o registro da conferência de bens da pessoa física para a formação ou aumento de capital de pessoa jurídica. No caso, há que se atentar para o fato de que o original do documento fica arquivado na Junta, não se podendo, portanto, exigir a sua apresentação, valendo cópia autenticada pela própria Junta ou cópia de cópia.

Entretanto, na transferência de imóvel de pessoa jurídica, com atos constitutivos registrados na Junta, para a pessoa física ou jurídica dos sócios, por força de extinção ou redução do capital social, exige-se escritura pública. E para as pessoas jurídicas registradas no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, não comerciantes, portanto, tanto a conferência para a formação ou aumento do capital social, como o retorno do imóvel para sócios, deve sempre ser formalizada por escritura pública.

Venda de parte de imóvel rural. Remanescente sem descrição. Registro de hipoteca.

P – Vendida parte de imóvel rural, o remanescente permaneceu na matrícula sem descrição. Para ser registrada hipoteca que grava tal remanescente, devidamente caracterizado na escritura, abre-se nova matrícula ou se averba na matrícula anterior os atuais característicos e confrontações, para em seguida, registrar a hipoteca?

R – O remanescente é imóvel totalmente diverso do que estava matriculado. Cada imóvel deve ter sua matrícula e o novo imóvel (o remanescente) deverá ser objeto de matrícula,

na qual serão praticados todos os atos relacionados a ele. Não há necessidade de se averbar a descrição do remanescente na matrícula da área maior. Em havendo sua descrição, averbase deste logo a abertura da nova matrícula e se encerra a primitiva.

Registro de penhora. Imóvel hipotecado.

P – Imóvel hipotecado pode ser penhorado e ter a penhora registrada?

R – A hipoteca comum não impede o registro da penhora. O que impede o registro da penhora é ser a hipoteca consequente de cédula de crédito rural, comercial, à exportação etc. Sugere-se que, ao ser registrada a penhora, se expeça ofício com cópia da matrícula, informando o Juízo da existência da hipoteca.

Penhora. Parte de imóvel. Bem de família.

P – Pode ser penhorada parte de imóvel utilizada para comércio, tendo em vista que o imóvel foi destinado a bem de família, isto é, residência da família.

R – Não se pode registrar penhora de parte de um imóvel. Ademais, estando registrada a sua destinação a bem de família, não pode ser penhorado. Ao exequente da ação cabe demonstrar ao juiz que, embora registrado o bem de família, a utilização comercial de parte do imóvel desnaturou o instituto, requerendo que o juiz mande cancelar esse registro para poder registrar a penhora. A questão é processual e não registrária.

IRIB Responde

C/V de imóvel hipotecado.

R – Nada impede o registro de escritura pública de compra e venda de imóvel hipotecado, em que o credor hipotecário comparece, anuindo. Mas, se no título constar que o transmitente se responsabiliza pelo pagamento do débito, trata-se de direito pessoal, nada devendo constar no registro.

Compra e venda de imóvel rural. IRT ou CCIR?

P – Escritura pública de venda e compra de imóvel rural, referindo-se apenas ao CCIR, sem menção sobre o ITR, sendo que o comprador apresentou comprovante do pagamento do ITR em seu nome (últimos seis anos).

R – Em primeiro lugar é preciso saber a data da escritura, pois se ela foi lavrada depois de 1995, o CCIR apresentado não

poderia ter sido aceito. O fato do ITR dos últimos cinco anos estar em nome do adquirente não interfere, pois o que se deve comprovar é a regularidade do imóvel perante a Receita Federal e em relação ao ITR.

CND do INSS. Quais as empresas liberadas?

P – Empresa que tem participação em outras sociedades comerciais, industriais ou civis como sócia, acionista ou quotista, pode declarar que um ou mais imóveis não pertencem ao ativo imobiliário?

R – Nada impede que a empresa faça essa declaração que, entretanto, não a exime de apresentação da CND do INSS. Só estão liberadas dessa apresentação as empresas que tenham por objeto social, com exclusividade, a comercialização de imóveis, lotea-

mentos, incorporações.

Caução dada em garantia de contrato de locação.

P – Pode ser averbada a caução dada em garantia de contrato de locação? Essa garantia pode ser oferecida por fiador?

R – Quando a caução é do domínio, da propriedade, em tese, essa garantia deveria ser instrumentada por hipoteca. Entretanto, a lei das locações urbanas possibilitou a averbação dessa caução. Ela não gera direito real, mas direito obrigacional, que tem publicidade registrária. Acontece que a própria lei que autoriza a averbação da locação proíbe dupla garantia, fiança e caução. Portanto, não se pode averbar a caução havendo fiança, mesmo que a caução seja dada por terceiro que não seja o fiador.



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Diretoria Executiva: *Presidente* – Lincoln Bueno Alves-SP; *Vice-Presidente* – Gledi Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário-Geral* – Marco Antônio Canelli-SP; *1º Secretário* – Gilma Teixeira Machado-MG; *2º Secretário* – Plínio Antônio Chagas-SP; *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* – Jordan Fabrício Martins-SC; *Diretor Legislativo* – Meirimar Barbosa Júnior-SP; **Conselho Deliberativo:** *Presidente* – Gledi Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário* – Etelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES; *demais membros* – 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, Itamar Sebastião Barreto-DF, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Néelson Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam 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, Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE, Bernardo Oswaldo Francez-SP 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, Rosa Maria Veloso de Castro-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.



MARÇO DE 2000 – Nº 274

Diretor responsável
Lincoln Bueno Alves
criafi1@francanet.com.br

Redação:
João Baptista Galhardo

Consultoria Jurídica:
Gilberto Valente da Silva
gilbertovalente@uol.com.br

Coordenador Editorial:
Sérgio Jacomino
jacomino@registral.com.br

Editora:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar – conj. 1201/1202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP – Telefone/Fax: (0xx11) 289-3340/3599/3321.

Secretaria do IRIB: irib@netcomp.com.br
Homepage: www.irib.org.br

Direitos de reprodução. As matérias aqui veiculadas podem ser reproduzidas mediante expressa autorização dos editores, com a indicação da fonte.