

IRIB CRESCE DE IMPORTÂNCIA COMO ÓRGÃO REPRESENTATIVO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS

São visíveis os resultados de um trabalho para colocar o Irib no foco das discussões sobre o registro imobiliário, como um parceiro técnico-científico capacitado a oferecer informações e soluções aos diferentes problemas que cercam a questão da propriedade no Brasil. Sempre valorizamos o diálogo com autoridades governamentais e universidades, os convênios com entidades voltadas ao estudo do direito registrário, a parceria com instituições que lidam com o problema da terra e do parcelamento do solo, como o Ministério Público e o Incra. Todas essas ações vêm identificando o Irib como esse parceiro potencial para a discussão técnica sobre o direito registral imobiliário brasileiro.

Os frutos desse posicionamento começam a aparecer. Já no ano passado, o Irib foi convidado pelo Incra a participar da demonstração do Sistema de Informações Rurais – SIR. O novo sistema teria nascido da necessidade de se rever a concepção básica do Sistema Naci-

onal de Cadastro Rural – SNCR. O Incra desejava estabelecer um referencial na discussão da construção do cadastro único de registros, que permitisse gerir informações sobre o uso e posse da terra. A participação do Irib era imprescindível, por se tratar de assunto de fundamental importância para os registradores imobiliários brasileiros, e lá estiveram nossos categorizados representantes: os engenheiros Jürgen Philips e Andrea Carneiro, além do registrador Sérgio Jacomino, os três membros do Grupo de Trabalho sobre Cadastro Imobiliário - GTCI, do Departamento de Engenharia Cartográfica da Universidade Federal de Pernambuco. (Veja reportagem completa no *Boletim do Irib* nº 265; junho/99).

Agora, o mesmo grupo foi convidado a discutir, em Brasília, o anteprojeto do Incra para criar o *Sistema Público de Registro de Terras*. Acompanhe, na página 2 e seguintes, o trabalho dos nossos representantes, suas críticas

e sugestões ao anteprojeto. Para nossa satisfação, essas sugestões foram aceitas, incorporadas ao Projeto de Lei nº 3.242/2000, do Executivo, e enviadas ao Congresso Nacional. O trabalho técnico oferecido pelo Irib foi reconhecidamente irrepreensível, merecendo apenas elogios e agradecimentos.

É importante ressaltar que o Irib está se fazendo presente como importante interlocutor em discussões que afetam diretamente as atividades dos registradores imobiliários brasileiros e, mais do que isso, o Instituto tem demonstrado que está apto a oferecer soluções técnicas confiáveis para antigos problemas nacionais relacionados com a propriedade imobiliária. Um resultado altamente positivo, que recompensa generosamente o nosso trabalho, e que nos orgulhamos em dividir com todos os registradores brasileiros.

Lincoln Bueno Alves
Presidente

PL — Registro de Terras

SISTEMA PÚBLICO DE REGISTRO DE TERRAS: O ANTEPROJETO DO INCRA, AS CRÍTICAS DOS REGISTRADORES E AS ALTERAÇÕES INCORPORADAS AO PROJETO DE LEI.

Escrituras Públicas e do Código Civil (Diário Oficial da União; 10/5/00; seção I; pg. 57). O texto publicado serviu de subsídio para a audiência pública instalada pelo Ministro do Desenvolvimento Agrário Raul Jungmann, visando ao aprimoramento do projeto, através do recebimento de sugestões e críticas de instituições e profissionais especialmente convidados para esse fim.

A Diretoria de Cadastro Rural do INCRA formulou convite expresso e nominal ao Presidente do IRIB, Lincoln Bueno Alves, ao registrador paulistano Sérgio Jacomino e aos Professores Jürgen Philips e Andrea Carneiro, integrantes do GTCI - Grupo de Trabalho sobre Cadastro Imobiliário da Universidade Federal do Pernambuco, para oferecerem sugestões, emendas e comentários ao anteprojeto.

Presentes à reunião dos dias 23 e 24 de maio, em Brasília, o

registrador Sérgio Jacomino e os Professores Jürgen Philips e Andréa Carneiro participaram ativamente dos debates, apreciando os trabalhos desenvolvidos anteriormente pela comissão criada para estudar e debater as propostas do INCRA. A comissão especial de estudos foi composta pelos técnicos do INCRA, ANOTER, Ministério Público Federal e ANOREG-BR, representada pela registradora Léa Emília Braune Portugal e seu substituto, Antonio Bastos Ramos.

Veja, a seguir: o relatório apresentado pelo registrador Sérgio Jacomino; as considerações da profa. Andrea Carneiro; e, no quadro, o texto do Projeto de Lei nº 3.242/2000, originado pelo anteprojeto modificado, com a indicação das emendas que foram sugeridas pelo grupo de trabalho presente à reunião de Brasília e aceitas pelo INCRA. (Fotos: Sérgio Jacomino)

O INCRA divulgou anteprojeto de lei que cria o Sistema Público de Registro de Terras, altera dispositivos das Leis 4947/66, 5868/72, 6015/73, 9393/96, Decreto-lei 1989/82 e, indiretamente, altera também alguns dispositivos da Lei das



As intervenções do IRIB

Não tendo participado da redação do anteprojeto, os representantes do IRIB Sérgio Jacomino, Jürgen Philips e Andréa Carneiro limitaram-se a realizar críticas pontuais ao anteprojeto, tendo sido aproveitadas as sugestões oferecidas pelo grupo.

Os tópicos a seguir foram desenvolvidos e apresentados em forma de relatório ao Presidente do IRIB, Lincoln Bueno Alves, à Presidente da ANOREG-BR, Léa Emília Braune Portugal e ao consultor jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva.

PL — Registro de Terras

Críticas ao anteprojeto de lei que cria o Sistema Público de Registro de Terras

Relator: Sérgio Jacomino

a) - Os requisitos da escritura pública

O anteprojeto concentra alterações legais que se irradiam em vários diplomas, alguns citados expressamente na ementa, outros não – e bastaria o exemplo da Lei 7433/85 e o próprio Código Civil, no respeitante a requisitos da escritura pública (art.134).

Essa estratégia de concentração e atração de disposições legais que são objeto de leis especiais atua no sentido de desarticulação da orientação sistemática que se pretende imprimir à produção legislativa. Especialmente no caso dos notários, à míngua de um verdadeiro *corpus* legislativo, vivem esses profissionais há muito na expectativa de um código notarial que pudesse dar suporte legal sistemático às suas atividades. É notória a dificuldade que se antepõe à atividade do notário, consistente na profusão caótica de disposições legais esparsas atinentes à sua profissão e a seu labor técnico. Justamente por essa razão – e por outras, de política legislativa – se reputa essencial dar consistência ao primeiro diploma legal especial que trata das atividades dos notários brasileiros, fazendo tal alteração figurar entre os artigos da Lei 7433, de

18 de dezembro de 1985.

A oportunidade é excelente para fazer migrar do artigo 134 do Código Civil e da própria lei 4947/66 as disposições gerais sobre os requisitos da escritura pública, fazendo-os repousar na lei das escrituras tabeliarias, robustecida com as alterações ora propostas.

b) - Retroalimentação do INCRA por dados dos cartórios

O art. 22 da Lei 4947/66, na redação proposta do § 7º do art. 22, prevê um mecanismo de retroalimentação do cadastro do INCRA através do envio de dados pelos registros prediais. Cria-se a obrigação de encaminhamento ao INCRA, mensalmente, das modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de “mudanças de titularidade, desmembramento, parcelamento, loteamento, remembramento ou retificação de área” envolvendo imóveis rurais.

Como se vê, o elenco é taxativo. Não estarão obrigados os registradores ao envio de outras mutações sofridas pelo imóvel – como a oneração com servidões administrativas, tais quais as reservas legais, reputadas pelo INCRA como elemento de grande importância para o gerenciamento fundiário. Além disso, ficam de fora dessa comunicação os imóveis que estariam no fôlio, passando de uma realidade extrarregistral para os rigores da publicidade imobiliária. Tal se dá com os imóveis discriminados, usucapidos e o *début* daqueles imóveis que, figurando em longevos títulos, não estavam sujeitos ao registro. Tinham direito “ao não registro”, na expressão

de Walter Ceneviva.

As ações judiciais que têm por objeto bens imóveis, além da retificação de registro já referida, repercutem no registro predial. Basta verificar o caso das demarcatórias, desapropriações totais ou parcelares de imóveis não matriculados, especialmente daqueles cuja origem é incerta, onde não há propriamente mudança de titularidade tabular, sem falar das discriminatórias, já referidas, e da hipótese remota, mas não improvável, de matriculação de bens de domínio público, que dispensam a via judicial, consoante entendimento de Afrânio de Carvalho.

Ficam de fora, além das reservas legais cujo interesse avulta para o INCRA, outras servidões administrativas que podem interferir com a especialização do imóvel rural, bem assim as passagens de estradas, vias públicas, tombamentos e outras ocorrências que desfiguram o bem imóvel.

c) - O itinerário inverso e o caso do tombamento

O INCRA encaminhará mensalmente aos serviços de registro de imóveis os códigos dos imóveis rurais para serem averbados de ofício nas matrículas. Diz o texto proposto: “inclusive daqueles objetos de



Os representantes do IRIB: Sérgio Jacomino (em pé, à esq.); Andréa Carneiro e Jürgen Philips (sentados).

PL — Registro de Terras

tombamento, parcial ou total, por órgão competente da administração pública”.

Embora não tenha sido objeto de maiores discussões, é de se notar que o mecanismo proposto de “retroalimentação” de dados pelos registros prediais ao INCRA parte de um pressuposto lógico que se não coaduna com a proposta de criação de um *Sistema Público de Registro de Terras*. Principalmente não quadra com a idéia que parece informar a proposta de integração entre os cadastros físicos e os registros prediais. O caminho deveria ser o inverso: o cadastro supriria o registro com os dados atinentes ao imóvel como realidade física e o registro supriria o cadastro com a realidade jurídica. Aqueles provêm à mutação objetiva; estes às jurídicas, numa implicação recíproca, conformando a interconexão entre o cadastro e o registro. O fato é que nem os registradores serão capazes de avaliar as peças técnicas elaboradas com o rigor técnico previsto na redação proposta do art. 176 da Lei 6025/73 – memoriais e mapas georreferenciados – nem os técnicos do INCRA deveriam se ocupar das mutações jurídicas da propriedade. A própria idéia de retornar o número de cadastro para o registro, indica já o protótipo de chave lógica para acesso e determinação do imóvel alhures. O razoável, portanto, é que esse número de cadastro pudesse referenciar um corpo físico preciso e determinado cujos atributos pertencem aos domínios de um órgão técnico, especialmente aparelhado para a determinação do bem. Somente por refe-

rência – o número do cadastro – o registro predial aludiria ao imóvel, cuja descrição é simples reprodução narrativa dos dados georreferenciados depositados em meios eletrônicos no órgão cadastral.

Enfim, o *output* dos dados georreferenciados deveria ser o próprio INCRA e não os registros públicos, pela via da especialização do bem consoante previsto no art. 176 da LRP na redação proposta.

Mas consente-se que é um bom início. Na verdade, o INCRA parte de uma constatação inquestionável: há uma verdadeira balbúrdia fundiária, com superposição de glebas, imperfeições descritivas, fraudes e outras mazelas já denunciadas. A iniciativa, portanto, é elogiável sob todos os aspectos e merece ser estudada com o maior afincamento e rigor.

Uma última palavra acerca das reservas legais e dos tombamentos.

Em primeiro lugar é preciso assinalar que as reservas legais e os tombamentos são institutos distintos embora certa doutrina inscreva tanto um quanto outro no gênero *servidões administrativas*. É o caso do Prof. Celso Antônio Bandeira de Mello na sua conhecida obra (*Curso de Direito Administrativo*, 12ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 677 *passim*). Já Narciso Orlando Neto defende que a reserva legal é simplesmente uma limitação ambiental à propriedade, restrição administrativa, na sua dicção (RDI 42). A importância da distinção avulta na consideração de que uma ou outra categorização dará ensanchas à indenização.

Não é objetivo deste relató-

rio destrinçar as distinções acadêmicas e doutrinárias que vinculam uma e outra espécie. Basta que se consinta que são institutos distintos.

O tombamento “é a declaração pelo Poder Público do valor histórico, artístico, paisagístico, turístico, cultural ou científico de coisas ou locais que, por essa razão, devam ser preservados, de acordo com a inscrição em livro próprio”, na definição clássica de Hely Lopes Meirelles, aproveitando a redação do artigo 1º do Decreto-lei 25/37.

Já a reserva legal vem prevista no Código Florestal (Lei 4771/65) e limita o uso de propriedade em regiões protegidas, restringindo a utilização de parte certa e localizada de cada imóvel.

Tanto a reserva legal como o tombamento acessam o registro – ao contrário do sustentado pela comissão. Uma encontra seu fundamento legal no próprio Código Florestal (§ 2º do art. 16 da Lei 4771/65). Outro no Decreto-lei 25/37 (artigo 13, que determina a inscrição do ato de tombamento no livro a cargo do oficial de registro de imóveis – hoje registrada no livro 3 e averbada na matrícula).

Mas a qual das espécies estaria se referindo o INCRA? Parece-nos que o Instituto tem especial interesse nas reservas legais, já que o próprio IBAMA será um dos parceiros na constituição do cadastro multifinalitário que se insinua nas discussões.

Então, a proposta feita por nós resume-se a acrescentar essa modalidade de mutação averbável entre os dados que serão enviados ao INCRA.

PL — Registro de Terras

d) - A retificação unilateral do registro.

Talvez o problema mais agudo a ser enfrentado pelos membros da comissão reside na redação proposta do art. 176 da LRP.

De fato, pela proposta, “nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista (...) será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as distâncias e azimutes verdadeiros entre os vértices, as coordenadas do ponto inicial georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro expressas até o segundo, se geográficas, ou expressas até metro, se Universal Transversa de Mercator – UTM, sempre acompanhada do respectivo meridiano central”.

À parte a imprecisão técnica apontada de forma irretorquível pelos Professores Jürgen Philips e Andréa Carneiro, representando o IRIB na parte técnica, a alteração proposta dá azo a que se lute debalde pela eficácia plena do dispositivo, pois, como se verá, da maneira como redigido, o acesso desses memoriais demandará, na esmagadora maioria dos casos, a prévia retificação judicial de registro.

Os professores chamaram a atenção para a incoerência, existente na proposta publicada no Diário Oficial, entre as grandezas dos valores das coordenadas exigidos, o que acarretaria a possibilidade de escolha pelo levantamento de menor custo, por-

tanto de menor precisão. Sugeriu-se que a exigência das coordenadas deveria ser feita através da definição de precisão, de forma a atender às necessidades de todos os usuários das informações, inclusive do Registro de Imóveis. Além desta alteração, outra proposta importante foi a da inclusão do georreferenciamento dos resultados dos autos judiciais, que não estava previsto na proposta inicial. Todas as alterações de ordem técnica foram consideradas necessárias e aproveitadas pelos integrantes da comissão, ficando o valor da precisão a ser regulamentado pelo INCRA, de modo a se evitar as superposições de matrículas, um dos principais objetivos do anteprojeto.

Do ponto de vista do registro imobiliário, entretanto, a redação proposta vai acarretar enormes confusões e mal-entendidos. O principal deles, sem dúvida, será a ociosa discussão sobre a necessidade de prévia retificação judicial de registro toda vez que houver qualquer desmembramento ou unificação das glebas, *com inserção unilateral de novos dados geodésicos*.

Ainda que o imóvel esteja descrito e caracterizado de maneira aceitável – preenchidas as formalidades da atual LRP – quando sofrer qualquer seccionamento ou remembramento, com a inserção dos elementos que não constam do registro anterior, tal fato poderá acarretar a necessidade da retificação, tendo em conta que as coordenadas geodésicas podem ensejar linhas de perímetro que podem interferir em imóveis lindeiros. Portanto, patente a potencialidade de gravabilidade em

direitos de terceiros.

Argumenta-se com o levantamento técnico, elaborado de tal sorte que haja uma perfeita congruência entre o que consta do registro e o que se acha no solo, de tal modo que a nova descrição somente aperfeiçoaria as deficiências notórias do registro público.

Contudo, não nos podemos esquecer de que o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus regulares efeitos, consoante regra do art. 252 da Lei 6015/73. É o chamado princípio de legitimação. Até que se retifiquem todos os imóveis, na forma preconizada, haverá sempre potencialidade de conflitos entre os dados levantados e os registros dos confinantes. Tal fato torna-se ainda mais nítido quando sabemos – reconhecidamente até pelos documentos do INCRA – que há superposição de glebas inscritas, total ou parcial, o que levará a conflitos que só o judiciário poderá resolver.

Como, então, parcelar ou remembrar, com inserção de novos dados, sem que os confinantes sejam cientificados?

Não nos esqueçamos que abertura de matrícula de imóvel deficientemente descrito é concessão que se faz ao imperfeito sistema do Decreto 4857/39. Mas a matrícula será obstada se acaso o imóvel imperfeitamente descrito ensejar desmembramento ou remembramento.

Os tribunais brasileiros decidem nessa mesma direção.

Vale a pena conhecer o teor de um acórdão que se tornou paradigma para os registros feitos pela técnica do fôlio real. Já em 1979, o Des. Andrade Jun-

PL — Registro de Terras

queira anotava: "A fixação de linhas, pontos, metragens e ângulos tão minuciosos quanto o são os decorrentes de levantamento topográfico alberga a possibilidade de prejuízo aos confrontantes se tais elementos não constam do registro anterior. O unilateral posicionamento físico desenhado pode não corresponder à figuração originária, determinada pelos elementos individuais antes da matrícula, donde a gravabilidade teórica de terceiros diante da possibilidade de deslocamento de linhas, deformação da figura geométrica e invasão de propriedade lindeiras". (in Decisões do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, jan. 78 – fev. 81, Narciso Orlandi Neto, ementa 317, São Paulo, Saraiva).

Nem mesmo levantamento pericial levado a efeito em processo de inventário é suficiente para inserção unilateral de dados (Ap. Civ. 682-0, DOJ-SP 13/01/1982).

A orientação permanece firme e uniforme.

Ainda recentemente, a Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo decidiu que se não admite a criação de nova unidade imobiliária contendo descrição perfeita, por fusão de matrículas, quando um dos imóveis unificados não dispõe de todas as medidas tabulares. E mais: imóvel com figura imprecisa não pode gerar, por fusão ou desmembramento, nova unidade (matrícula) com figura e descrição precisas. (Processo CG 1002/97, DOJSP de 2.jul.1997, Taubaté).

De outra decisão se extrai que o interessado não pode incluir no cadastro alteração unilateral das características do imóvel. Conste que a matrícula possa ser

descerrada com exata coincidência com o registro anterior, mas um imóvel com figura geodésica imprecisa não pode gerar, por fusão ou desmembramento, nova matrícula com figura e descrição geodésica precisas. (Processo CG 1241/96, DOJSP, 7/6/96, Jundiaí).

O Conselho Superior da Magistratura também é firme na mesma direção, afastando inclusive alteração unilateral que conste de títulos judiciais. Confirmamos: "não se admite penhora sobre parte certa e determinada de gleba maior com inovação descritiva, inserção de medidas perimetrais, rumos e ângulos de intersecção. Tal afronta o princípio de especialidade". (Ap. Civ. 16923-0/4, DOJSP 24.jun.1993, Rel. Des. Weiss de Andrade).

Há centenas de outras decisões no mesmo diapasão. Dispenso-me de enumerá-las, *brevitatis causa*.

Enfim, a redação proposta, mesmo com as emendas sugeridas pelo IRIB, através dos Professores Jürgen Philips e Andréa Carneiro, padece de vício que vai inocular nos procedimentos relacionados com o levantamento geodésico o vírus da litigiosidade potencial, demandando sempre, pela atual sistemática, o remédio judicial.

A proposta que se faz é dispensar a retificação de registro, quando os confrontantes tabulares (com os títulos registrados) manifestarem-se administrativamente, concordando com os termos do levantamento, fixando a responsabilidade administrativa, civil e penal do profissional encarregado dos levantamentos geodésicos.

Propõe-se, ainda, que a redação do artigo 176 possa ser discutida amplamente com a ANOREG-BR e especialmente com o consultor jurídico, Dr. Gilberto Valente da Silva.

A visão de profissionais do cadastro sobre o projeto do INCRA

Profa. Andrea F. T. Carneiro

A iniciativa do INCRA de propor um projeto de lei versando sobre a criação de um cadastro único para o meio rural e estabelecendo a troca de informações com o sistema de registro imobiliário foi bem recebida nos meios acadêmicos que se dedicam ao estudo das questões cadastrais no Brasil. Desde algum tempo, temos insistido na necessidade de uma melhor estruturação do sistema cadastral brasileiro e acreditamos que o cami-

nho para o seu aperfeiçoamento passa obrigatoriamente pela unificação dos cadastros (inclusive o urbano) e da sua permanente atualização com os dados do registro imobiliário.

Consideramos que este projeto representa o primeiro passo para a substituição da especialização do registro imobiliário pela descrição contida no cadastro, objetivo que continuaremos a perseguir em nossas pesquisas.

PL — Registro de Terras

Uma importante medida prevista no projeto é a exigência de Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional que executará o levantamento. Significa a realização dos levantamentos por profissionais realmente habilitados para este fim e, portanto, passíveis de responder judicialmente por eventuais falhas ocorridas nos procedimentos técnicos. Isto pode contribuir para a isenção de responsabilidade do profissional do registro imobiliário sobre possíveis superposições que venham a ocorrer.

A obrigatoriedade de referenciamento dos levantamentos ao Sistema Geodésico Brasileiro, por sua vez, proporcionará uma localização livre de superposições, desde que sejam atendidas as exigências de precisão que deverão ser definidas em regulamento posterior, devido à impossibilidade de se definir um único valor de precisão que atenda a realidades tão diversas quanto as que encontramos neste país. Esta foi uma das sugestões que levamos até a comissão e que foi aceita pelos demais membros. A possibilidade de se obter um posicionamento inequívoco isentaria o sistema registral de acusações como as que têm sido sistematicamente feitas com relação à

grilagem de terras.

No documento elaborado por professores de diferentes universidades, entre os quais me incluo, e que levamos à discussão em Brasília, apresentamos os conceitos por nós defendidos em termos de estruturação do sistema cadastral brasileiro. A despeito de incoerências técnicas identificadas e sanadas na oportunidade que tivemos de participar das discussões do referido projeto, como representantes do IRIB, entendemos a necessidade de adequação das exigências técnicas desejadas à viabilidade de aplicação das mesmas, considerando a atual estrutura operacional do INCRA e demais órgãos que trabalham com as informações rurais. Percebemos também a dificuldade de se implementar mudanças que envolvem procedimentos tão distintos quanto os relativos ao registro imobiliário e ao cadastro técnico.

O projeto do INCRA, que trata apenas dos imóveis rurais, não atende a todas as necessidades que apontamos, nem todas as nossas propostas foram consideradas viáveis para aplicação imediata, mas entendemos que o mesmo cumpre o importante papel de criador de uma nova mentalidade sobre o cadastro no Brasil, por estabelecer uma estrutura mínima que permita sua integração com o registro.

Uma preocupação que persiste, com relação à viabilidade do projeto, é a provável exigência de retificação judicial quando da apresentação dos novos memoriais descritivos, contendo dados precisos de localização em termos de coordenadas.

É uma questão que merece ser melhor analisada, e meios devem ser buscados para contorná-la, se acreditarmos realmente na importância do que tem sido defendido até o momento.

Contribuição ao Projeto de Lei do INCRA sobre Cadastro e Registro Imobiliário

Este documento preliminar apresenta a posição de um grupo de professores de universidades brasileiras com relação ao anteprojeto de lei do INCRA sobre a criação do Cadastro Nacional Imobiliário Rural (CNIR) e integração entre dados do registro de imóveis e cadastro rural.

Nos últimos anos, alguns pesquisadores, de forma isolada ou reunidos em grupos de pesquisa, têm se dedicado ao estudo do aperfeiçoamento do sistema cadastral brasileiro. Nesse meio destacam-se o GT-Cadastro, da Universidade Federal de Santa Catarina, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, área de concentração em Cadastro Técnico Multifinalitário e Gestão Territorial, e o GTCI – Grupo de Trabalho sobre Cadastro Imobiliário da Universidade Federal de Pernambuco, Departamento de Engenharia Cartográfica. As pesquisas realizadas no âmbito acadêmico citado têm resultado em dissertações de mestrado e teses de doutorado, algumas concluídas, outras em desenvolvimento, versando sobre temas referentes às questões cadastrais. Tais iniciativas vêm constituindo-se em importante fonte de formação de recursos humanos e conscientização da problemática do Cadastro no Brasil.



PL — Registro de Terras

Os principais conceitos que são defendidos pelos pesquisadores que assinam este documento dizem respeito ao projeto de lei acima referido.

1. Idéias gerais defendidas pelo grupo

O grupo defende o estabelecimento no Brasil de um Cadastro Nacional de Bens Imóveis constituído de dados referentes a todos os imóveis do território nacional, sejam estes públicos ou privados, urbanos ou rurais, considerando de fundamental importância a integração dos dados deste cadastro com os dados do registro de imóveis. Com este objetivo, tem-se procurado a aproximação com profissionais da área do registro de imóveis, através da participação dos mesmos nos grupos de pesquisa e nos congressos das duas áreas profissionais.

O aperfeiçoamento do registro imobiliário através da utilização dos dados do cadastro só será uma realidade quando este cadastro for de fato confiável. Assim, neste momento em que se discute a modificação das leis de registros públicos e da criação do CNIR, não se pode perder a oportunidade de buscar realmente o aperfeiçoamento do sistema, de forma a se corrigir os problemas já identificados por todos aqueles que trabalham com dados relativos à caracterização cadastral da propriedade imóvel.

Não se pode ignorar o esforço de tantos profissionais para se proceder a uma reforma legislativa que não traga mudanças realmente significativas e permanentes, como também um ganho importante ao funci-

onamento dos dois sistemas.

Seguindo este raciocínio, inicialmente torna-se necessário definir qual a precisão adequada à garantia do posicionamento inequívoco dos imóveis. A simples determinação do número de casas decimais com as quais devem ser apresentadas as coordenadas iniciais do levantamento, conforme consta no Projeto de Lei supra citado, não resolve o problema, uma vez que, dependendo da área e da configuração geométrica do imóvel, o resultado do levantamento poderá ou não atender às exigências de precisão.

De uma maneira geral, a tolerância posicional na definição dos vértices dos lotes e parcelas varia de país para país, em função das estruturas fundiárias e do valor da propriedade.

No Brasil não existe uma definição do nível de precisão para as medidas lineares, de área ou de coordenadas com vistas à caracterização geométrica da propriedade imóvel. Este assunto carece de um estudo profundo para definir valores de precisão em função da estrutura fundiária predominante em cada região.

A responsabilidade técnica sobre os serviços realizados é uma exigência não menos importante, e essencial para a garantia da qualidade das informações.

A documentação só deverá ser encaminhada para registro após aprovação do levantamento pelo órgão fiscalizador (INCRA, órgãos de terra), como ocorre nos registros de loteamentos. A obrigação de fiscalizar a confiabilidade dos dados geométricos não pode ser do re-

gistrador, que não é o profissional habilitado para essa função.

Finalmente, a maior preocupação está no estabelecimento e manutenção deste Cadastro Nacional de Bens Imóveis. Se os dados advindos dos levantamentos forem adicionados aos dados originários do cadastro declaratório, deve-se esquecer a idéia de aperfeiçoamento do cadastro. Como falar em dados confiáveis? Uma solução para esta questão seria a implantação progressiva do cadastro único, apenas com dados originários de levantamentos.

2. Contribuições ao projeto de lei

2.1. Com relação à proposta de alteração do §7º do Art. 22 da Lei 4.947, os Registros de Imóveis deverão encaminhar ao INCRA, além das informações que constam no Projeto de Lei, as modificações nas matrículas decorrentes de averbação de tombamento de áreas de preservação florestal ou de outros recursos naturais, para atualização do SNCR.

Com relação à proposta de alteração do Art. 176, da Lei 6.015, destacamos:

a. Há uma incoerência de grandeza entre os valores exigidos para as coordenadas do ponto inicial: nas latitudes brasileiras, o segundo de arco em coordenadas geográficas representa cerca de 30 m em coordenadas planas. Assim, não se pode exigir "as coordenadas expressas até o segundo, se geográficas; ou expressas até o metro, se Universal Transversa de Mercator -UTM". As duas formas não são compatíveis, o que acarretaria dois problemas:

PL — Registro de Terras

a escolha pelo levantamento mais barato, portanto de menor precisão, e a diversidade de exatidão dos resultados. A exigência na determinação das coordenadas deve ser realizada através da precisão necessária para as mesmas.

Qual o erro máximo admitido na área ou nas dimensões dos imóveis? A discussão deverá ser orientada neste sentido. Uma coordenada na ordem do metro pode até atender às necessidades de posicionamento de imóveis com determinadas áreas e configurações geométricas. No entanto a lei deverá atender às exigências de todos os imóveis, para não haver o risco de se obter divergências de áreas ou dimensões superiores às admitidas.

A adoção de um sistema de projeção cartográfica na representação terrestre degrada a precisão dos levantamentos. Assim, a escolha da projeção cartográfica depende do nível de precisão do levantamento que se quer representar. O Projeto de Lei sugere o uso da projeção UTM, no entanto, vários estudos demonstram que esta projeção é inadequada para a representação da maioria dos levantamentos cadastrais.

O Projeto de Lei sugere a adoção de um memorial descritivo "... contendo as distâncias e azimutes verdadeiros entre os vértices, as coordenadas do ponto inicial ...". Para dar mais consistência ao posicionamento e localização do imóvel, sugerimos um memorial descritivo contendo as coordenadas de todos os vértices, com distâncias e azimutes determinados a partir destas coordenadas.

a. A densificação do Sistema Geodésico Brasileiro atualmente disponível não é suficiente para a execução de levantamentos cadastrais. Outro ponto importante é a necessidade de incorporar os conceitos de precisão de vizinhança para a compatibilização dos levantamentos de imóveis adjacentes, ou seja, amarrar e ajustar entre si estes levantamentos, com relação às redes de referência.

b. A fiscalização dos serviços executados é de fundamental importância para a garantia de que estes atendam aos padrões técnicos exigidos. A União, mediante convênio, poderá delegar aos Estados, Municípios e Distrito Federal, o cadastramento, as vistorias e avaliações de propriedades rurais, de acordo com o § 2º do Art. 6º da MP-1.997, de 11/04/00. Poder-se-ia incluir neste parágrafo a fiscalização do georreferenciamento das propriedades. Os estados possuem órgãos de terra que deverão trabalhar em conjunto com o INCRA neste esforço para o aperfeiçoamento do cadastro, e tem, ou deverão ter, condições operacionais de cumprir a tarefa de fiscalização.

2. Todas estas necessidades, imprescindíveis à obtenção de um "sistema único" exigem o desempenho de profissionais academicamente habilitados em geodésia, topografia e ajustamento.

3. Além dos casos de desmembramento, parcelamento e remembramento, previstos no Projeto de Lei, todos os levantamentos resultantes de ações judiciais (ações demarcatórias e divisórias, divisões de imóveis em condomínios) deverão ser

georreferenciados.

Proposta:

Art. 3º ...

"Art. 176 ...

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento, bem como todos os levantamentos resultantes de ações judiciais (ações demarcatórias e divisórias, divisões de imóveis em condomínios) de imóveis rurais, a identificação prevista no § 1º, II, 3, "a" será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, coordenadas estas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional de X m (o valor da precisão deverá ser definido em estudo a ser realizado).

§ 4º Os Estados, através de seus órgãos de terra, deverão estabelecer redes de referência estaduais que densificarão o SGB e cujos pontos serão utilizados no georreferenciamento dos imóveis.

§ 5º O memorial descritivo referido no § 3º deverá ter a aprovação do INCRA ou do órgão por este indicado

Assinam este documento:

Profª Andrea F. T. Carneiro - Depto. de Engenharia Cartográfica da UFPE; Prof. Artur Caldas Brandão - Depto. de Transportes da UFBA; Prof. Dr. Carlos Loch - Depto. de Engenharia Civil da UFSC; Prof. Dr. Jürgen Philips - Depto. de Engenharia Civil da UFSC; Prof. Roque Dalotto - Universidad del Litoral - Argentina.

PL — Registro de Terras

Sistema Público de Registro de Terras: Anteprojeto do INCRA com as alterações sugeridas pelos registradores e incorporadas ao texto.

O texto do anteprojeto foi publicado no DOU (10/5/00) e modificado depois das críticas apresentadas pelo grupo de trabalho que participou da reunião de Brasília, a convite do INCRA. O anteprojeto modificado foi enviado ao Congresso Nacional, constituindo-se no Projeto de Lei nº 3.242/2000, do Executivo. Veja o inteiro teor do PL. Estão indicadas as alterações (texto sublinhado) e supressões (texto riscado) sugeridas pelo grupo e aceitas pelo INCRA.

Projeto de Lei

Altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, Decreto-Lei nº 1.989, de 28 de dezembro de 1982, Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os arts. 20 e 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 20 – Ingressar e permanecer sem autorização dos seus órgãos competentes, em terras da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, ou de suas entidades vinculadas.

Pena: Detenção de seis meses a três anos, ou multa.

§ 1º As penas cominadas neste artigo aumentam-se de um terço, quando houver a intenção de ocupar as terras a que se refere o *caput*.

§ 2º As penas cominadas neste artigo não se aplicam à ocupação de boa fé e comprovadamente de caráter sócio-econômico, assim entendidas as situações previstas no art. 102, da Lei nº 4.504, de 1964, e no art. 29 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, respeitada a propriedade familiar, desde que não ocorra em área de floresta primária ou de preservação permanente”. (NR)

“Art.22 .

.....

.....

§ 3º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exigida neste artigo

e nos parágrafos anteriores, far-se-á, sempre, acompanhada da prova de quitação do pagamento de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa previstos no art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

§ 4º Dos títulos de domínio destacados do patrimônio público constará obrigatoriamente o número de inscrição do CCIR, nos termos da regulamentação desta Lei.

§ 5º Nos casos de usucapião, o juiz intimará o INCRA do teor da sentença, para fins de cadastramento do imóvel rural.

§ 6º Além dos requisitos previstos no art. 134 do Código Civil e na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados integrantes do CCIR:

- I – código do imóvel;
- II – nome do detentor;
- III – nacionalidade do detentor;
- IV – denominação do imóvel; e
- V – localização do imóvel.

§ 7º Os serviços de registro de imóveis são obrigados a encaminhar ao INCRA, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, desmembramento, parcelamento, loteamento, remembramento, ~~ou~~ retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público.

§ 8º O INCRA encaminhará mensalmente aos serviços de registro de imóveis, os códigos dos imóveis rurais de que trata o parágrafo anterior, para ser averbados de ofício, nas respectivas matrículas.” (NR) ~~inclusive daqueles objeto de tombamento, parcial ou total, por órgão competente da administração pública.”~~

Art. 2º Os arts. 1º, 2º, 3º e 8º, da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, passam a vigorar com as seguintes alterações:

PL — Registro de Terras

"Art. 1º

.....

.....

§ 1º As revisões gerais de cadastros de imóveis a que se refere o § 4º do art. 46 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, serão realizadas em todo o País nos prazos fixados em ato do Poder Executivo, para fins de recadastramento, e de aprimoramento do Sistema de Tributação da Terra – STT e do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR.

§ 2º Fica criado o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, que terá base comum de informações, gerenciada conjuntamente pelo INCRA e Secretaria da Receita Federal, produzida e compartilhada pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro.

§ 3º ~~Além de informações mínimas e estruturais, a ser definidas em regulamento, a~~ base comum do CNIR adotará código único, a ser ~~instituído~~ estabelecido em ato conjunto do INCRA e da Secretaria da Receita Federal, para os imóveis rurais cadastrados que ~~facilite~~ permita a sua identificação e o compartilhamento das informações entre as instituições participantes.

§ 4º Integrarão o CNIR, as bases próprias de informações produzidas e gerenciadas pelas instituições participantes, constituídas por dados específicos de seus interesses, que poderão por elas ser compartilhados, respeitadas as normas regulamentadoras de cada entidade." (NR)

"Art. 2º

.....

.....

§ 3º Ficam também obrigados todos os proprietários, os titulares de domínio útil ou os possuidores a qualquer título a atualizar a declaração de cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais, em relação à área ou à titularidade, bem como nos casos ~~de tombamento para fins~~ de preservação, conservação e proteção de recursos naturais.

§ 4º Quando duas ou mais áreas rurais contíguas, pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, ou de transcrições anteriores à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, ou se encontrarem registradas por ambos os sistemas, poderá o INCRA notificar o proprietário para proceder à unificação das matrículas

no registro de imóveis." (NR)

"Art. 3º

.....

Parágrafo único. Os documentos expedidos pelo INCRA, para fins cadastrais, não fazem prova de propriedade ou de direitos a ela relativos, ainda que neles constem referências a termos de reconhecimento, cartas de sentença, ou qualquer outro documento originário do Poder Público."(NR)

"Art. 8º

.....

.....

§ 3º São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo, não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos.

....." (NR)

Art. 3º Os arts. 169, 176 e 225, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 169.....

.....

II – os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos títulos registrados tais ocorrências;

....."(NR).

"Art. 176.....

.....

II.....

....."

3. a identificação do imóvel, que será feita mediante:

a) se rural, o código do imóvel, os dados constantes do CCIR, a denominação e a indicação de suas características, confrontações, localização e área.

b) se urbano, indicação de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e sua designação cadastral, se houver.

.....

.....

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a

PL — Registro de Terras

identificação prevista no § 1º, II, 3, "a" será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as distâncias e azimutes verdadeiros entre os vértices, as coordenadas do ponto inicial georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro expressas até o segundo, se geográficas; ou expressas até metro, se Universal Transversa de Mercator – UTM, sempre acompanhada do respectivo meridiano central: coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA." (NR)

"Art.225

.....

.....

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA." (NR)

Art. 4º O art. 2º, do Decreto-lei nº 1.989, de 28 de dezembro de 1982, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"A Taxa de Serviços Cadastrais, prevista no art.

5º do Decreto-Lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, com a alteração do art. 2º da Lei nº 6.746, de 10 de dezembro de 1979, será devida nos valores abaixo:

a) R\$ 2,00 (dois reais) para os imóveis rurais com área até vinte hectares;

b) para os imóveis rurais com área acima de vinte hectares e até mil hectares: ao valor referido na alínea anterior, acrescentar-se-ão R\$ 2,00 (dois reais) para cada cinquenta hectares ou fração excedente;

c) para os imóveis rurais com área acima de mil hectares, ao resultado obtido na forma da alínea anterior, acrescentar-se-ão R\$ 2,00 (dois reais) para cada mil hectares ou fração excedente." (NR)

Art. 5º O art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 16

.....

§ 3º A Secretaria da Receita Federal, com o apoio do INCRA, administrará o CAFIR e colocará as informações nele contidas à disposição daquela Autarquia para fins de levantamento, pesquisas e proposição de ações administrativas e judiciais.

§ 4º Às informações a que se refere o parágrafo anterior aplica-se o disposto no art. 198 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Sistema Tributário Nacional." (NR)

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

NORMAS DE BOAS PRÁTICAS DE INFORMÁTICA PARA REGISTRO DE IMÓVEIS: FINALIZAÇÃO DO PROJETO.

Ficou praticamente finalizado o projeto de consolidação de normas técnicas para informatização dos serviços de registro de imóveis no Brasil após a visita dos técnicos da Fundação Carlos Alberto Vanzolini (www.vanzolini.org.br) ao 1º e 2º Registros de Imóveis de Franca, SP.

O IRIB, ANOREG-SP e ANOREG-BR apresentam aos registradores brasileiros a última versão do documento, que vai balizar as avaliações técnicas dos sistemas informatizados em uso nos cartórios, estabelecendo requisitos para a confiabilidade dos sistemas atualmente utilizados.

Ainda é tempo de contribuir para o aperfeiçoamento das normas. Envie os seus comentários, críticas e sugestões ao coordenador do projeto, Sérgio Jacomino (jacomino@regisral.com.br) ou ao prof. Melvin Cymbalista, da Fundação Vanzolini – (mcymbali@usp.br)

Informatização

Selo de qualidade em informática

1. OBJETIVO

Esta norma visa estabelecer uma série de requisitos para garantir a confiança de que as práticas de informática aplicadas a um Sistema de Registro de Imóveis atendam às suas finalidades.

2. REQUISITOS SISTÊMICOS

2.1. Abrangência

O cartório deve definir a abrangência de seu Sistema de Informação, documentando adequadamente sua estrutura e relacionando todos os programas, equipamentos e aplicativos utilizados.

Notas:

- A definição pode ser na forma de um diagrama de blocos e lista de *software* e *hardware* atualizada.
- Recomenda-se fortemente que o cartório possua rede interna interligando os módulos existentes.

2.2. Representante do Sistema

A Administração deve designar um profissional que, independentemente de outras responsabilidades, deve ter autoridade definida e conhecida por todos no cartório para:

- Homologar os Sistemas Informatizados ("hardware", "software" e treinamento do pessoal) - (ver item 2.3);
- Aprovar os planos de contingência e verificar se os recursos estarão disponíveis quando necessários (ver item 2.4);
- Garantir que não sejam utilizados programas cuja falta de licença possa afetar a prestação de serviços;
- Tomar ações corretivas para os problemas a fim de evitar a re-ocorrência;
- Assegurar a capacitação do pessoal que opera os sistemas;
- Verificar preventivamente a adequação da capacidade instalada com relação à demanda futura de serviços e tecnologias;
- Assegurar que os requisitos desta norma estejam implementados e mantidos.

Notas:

- Recomenda-se que sejam realizadas auditorias internas independentes para verificar a conformidade das práticas do sistema de infor-

mação em relação aos requisitos desta norma.

- O representante deve possuir capacitação na área de informática ou ter assessoria técnica suficiente para gerenciar o sistema.
- Todos os *softwares* utilizados devem ser legalizados e evidências desta situação devem estar disponíveis.
- As cópias de segurança dos programas devem estar prontamente disponíveis para assegurar reinstalação no caso de problemas.
- Para tarefas consideradas críticas (incluindo o Representante do Sistema), deve ser providenciado pessoal qualificado em caráter de substituição no caso de férias ou ausências não planejadas.

2.3 Homologação dos Sistemas Informatizados

Toda a incorporação, modificação ou substituição críticas de elementos de "software", "hardware" ou infra-estrutura deve ser previamente analisada e formalmente aprovada pelo Representante do Sistema.

Nota:

- Recomenda-se o uso de uma lista de verificação padronizada que deve ser aprovada pelo representante do sistema, podendo conter, dentre outros, os seguintes itens:
- Levantamento das possibilidades de falhas;
- Testes necessários para prevenir falhas;
- Necessidade de sistemas redundantes e prazos de vigência;
- Treinamento do pessoal;
- Necessidade de procedimentos documentados;
- A lista de verificação deve ser devidamente arquivada.

2.4. Planos de Contingência

Devem ser elaborados planos de contingência documentados com o objetivo de não comprometer a eficácia do Sistema de Informação em situações não rotineiras e previamente identificadas. O pessoal que executa os planos de contingência deve estar capacitado. As seguintes situações, dentre outras, devem ser consideradas:

- Falta de energia;
- Vírus de computador;
- Quedas de Sistema;

Informatização

- Fogo;
- Inoperância de algum "hardware" ou "software" críticos;
- Ausência de pessoal crítico para o funcionamento do sistema.

Notas:

- Recomenda-se que as pessoas responsáveis pela execução dos planos de contingência possuam treinamento. Mais de uma pessoa deve saber como operar os planos de contingência.

2.5 Instrumentos de Preservação dos Dados e Cópias de Segurança

Deve haver uma análise definindo quais dados/registros devem ser cobertos por um sistema de cópia de segurança. Deve haver procedimentos e equipamentos que garantam a integridade dos registros/dados preservados em casos de necessidade de recuperação dessas informações. Os seguintes itens, dentre outros, devem ser considerados no sistema de preservação/recuperação de registros/dados:

- Cópia de segurança em tempo real e/ou periódica dos dados/registros;
- Cópia de segurança dos programas/aplicativos;
- Utilização de dispositivos contra falha de alimentação de energia;
- Programas antivírus atualizados;
- Proteção contra "hackers".

Deve haver um procedimento de verificação da eficácia dos métodos/dispositivos que garantem integridade das cópias de segurança.

Notas:

- Recomenda-se a instalação de proteção contra invasão externa, principalmente se o sistema de informática utilizar-se de canais abertos, tais como Internet. Neste caso, deve-se aplicar uma proteção do tipo "firewall".

2.6 Intervenção autorizada

O sistema de informação deve ter proteção suficiente de forma a não permitir que pessoas não autorizadas tenham poder de realizar intervenções na inserção, modificação, leitura, reprodução e exclusão de registros/dados. Deve haver uma sistemática de senhas para autorizar intervenções

que mudem a base de dados.

Deve haver um controle de senhas que contenha: alçadas de responsabilidade de cada perfil de usuário, troca periódica de senhas e eliminação de senhas em casos específicos (saída de funcionário, por exemplo).

O procedimento de atribuição de senhas e perfis de usuário deve ser protegido contra acessos indevidos por pessoal não autorizado.

2.7 Portabilidade

O sistema de informação deve ter características suficientes que permitam sua migração para outras versões do "software"/"hardware" ou outros tipos/marcas de "software"/"hardware" sem que ocorra risco de perda de informações.

O sistema de informação deve ter características suficientes que permitam acesso e transferência das bases de dados/registros para outros sistemas ("software"/"hardware") na eventualidade de uma necessidade de migração, sem que ocorra risco de perda.

3. REQUISITOS GERAIS

3.1. Inserção e Modificação de Registros

Em todas as situações onde houver inserção e/ou modificação de registros, os seguintes conceitos devem ser atendidos pelo sistema de informação:

- Intervenção autorizada (ver 2.6).
- Rastreabilidade de intervenção: o sistema de informação deve ter capacidade de identificar e registrar os autores das intervenções que alterem a base de registros. Estes registros devem ser indelévels.
- Ligação com outros módulos e referências: o sistema de informação deve ter procedimentos automatizados ou manuais para garantir que, a cada operação de inserção e/ou modificação, sejam identificadas e prontamente atualizadas outras bases de dados.

Notas:

- A rastreabilidade das intervenções deve ser feita de forma automática pelo próprio equipamento/programa, não permitindo modificações posteriores, inclusive pelo administrador do sistema.

Informatização

- Os registros de rastreabilidade devem estar à disposição da equipe auditora.

3.2. Armazenamento

Em todas as situações onde houver armazenamento de dados/registros, os seguintes conceitos devem ser atendidos pelo Sistema de Informação:

- Não deterioração/perenidade: o sistema de informação deve ter proteção suficiente de forma a não permitir que os registros e dados percam suas características originais. Esta proteção deve levar em conta, dentre outros:
 - testes periódicos de integridade das bases de dados.
 - interrupção dos serviços de assistência técnica do fornecedor de "hardware" e "software".
 - Proteção contra alterações não autorizadas: o sistema de informação deve prever controles sobre os registros/dados armazenados que previnam alterações que mudem a situação destes dados. Esta proteção deve levar em conta, dentre outros:
 - intervenções erradas de caráter não intencional;
 - intervenções não autorizadas, como por exemplo "hackers".
- Notas:
- Recomenda-se o uso de *softwares* que possuam avaliação automática e periódica da integridade das bases de dados.

3.3. Acesso, leitura, reprodução e distribuição

Em todas as situações onde houver acesso, leitura, reprodução e distribuição de dados/registros, os seguintes conceitos devem ser atendidos pelo sistema de informação:

- Acesso autorizado (ver 2.6).
- Sigilo e confidencialidade: o sistema de informação deve ter mecanismos suficientes para não permitir o acesso indevido das informações contidas nas bases de registro/dados (ver 2.6).
- Acesso Completo: O sistema de informação deve ter mecanismos suficientes que impeçam a reprodução parcial de informação sem o devido alerta.

- Proteção contra entradas dúbias: o sistema de informação deve identificar situações onde pode haver discrepância e/ou coincidência parcial dos registros/dados e prever controles. Dentre outros, os seguintes casos devem ser contemplados: possíveis homônimos, nomes/endereços incompletos, nomes de solteira, duplicidade de registros, etc.

Notas:

- A reprodução parcial de informação pode induzir a erro nas conclusões, devendo ser evitada ou claramente identificada.

3.4. Outros Conceitos

Disposição, exclusão e reclassificação de registros/dados: O sistema de informação deve conter procedimentos específicos para a disposição, exclusão e reclassificação de registros/dados, bem como garantir a impossibilidade de operações ilegais que modifiquem a condição do registro de maneira intencional ou não.

Confiabilidade dos relatórios financeiros: O sistema de informação deve ser capaz de demonstrar através de testes ou outro modo a confiabilidade dos relatórios financeiros.

Controle cronológico: O sistema de informação deve ter mecanismos de proteção que impeçam a adulteração da data cronológica aplicada aos registros/dados.

4. REQUISITOS ESPECÍFICOS

4.1. Livro 1 – Protocolo

- Somente pessoal autorizado deve acessar e inserir dados no livro em questão (ver 2.6).
- A rastreabilidade de todas as inserções e alterações deve ser garantida por registros indelévels (ver 3.1).
- Devem existir planos de contingência específicos para o caso de inoperância do sistema, além de pessoal treinado para este caso (ver 2.4).
- Os registros devem estar cobertos pelo controle de cópias de segurança e preservação dos dados (ver 2.5).
- A ordem cronológica deve ser rigorosamente obedecida na entrada de qualquer solicitação (cadastro, documento, título, etc.). Qualquer alteração a essa regra deverá ser realizada pela alçada competente e deve ser mantido regis-

Informatização

tro indelével de tal alteração.

- Deve haver compatibilidade entre os registros do protocolo, as cobranças de usuários e os repasses ao Estado.

4.2. Livro 2 - Matrículas

- Somente pessoal autorizado deve acessar e inserir dados no livro em questão (ver 2.6).
- Os registros devem estar cobertos pelo controle de cópias de segurança e preservação dos dados (ver 2.5).
- A rastreabilidade de todas as inserções e alterações deve ser garantida por registros indeléveis (ver 3.1).
- Devem existir planos de contingência específicos para o caso de inoperância do sistema, além de pessoal treinado para este caso (ver 2.4).
- No caso da matrícula armazenada como imagem, esta imagem deve ser cópia fiel e atualizada do registro em papel. Na eventual possibilidade de que seja feita qualquer edição na imagem da matrícula, deve-se assegurar que tal intervenção seja autorizada e rastreada.
- Se forem usados arquivos de processador de texto contendo informações de matrículas para gerar alterações, os dados anteriores devem ser protegidos ou deve haver uma inspeção para garantir a fidedignidade em relação aos dados da matrícula anterior.
- No caso da não existência de cópia em papel, especiais condições devem ser estipuladas para evitar alterações ilegais, deterioração e perda acidental de dados. Deve haver sistemática de assinaturas eletrônicas para garantir a autenticidade dos documentos.
- O sistema deve rastrear qualquer alteração de matrícula a uma entrada de dados via protocolo (Livro 1).
- Deve haver coerência entre os registros da matrícula e o indicador real (Livro 4).
- Deve haver coerência entre os registros da matrícula e o indicador pessoal (Livro 5).
Deve haver coerência entre os registros da matrícula e os registros auxiliares (Livro 3).

4.3. Livro 3 – Registros Auxiliares

- Somente pessoal autorizado deve acessar e inserir dados no livro em questão (ver 2.6).
- A rastreabilidade de todas as inserções e alterações deve ser garantida por registros indeléveis (ver 3.1).
- Os registros devem estar cobertos pelo controle de cópias de segurança e preservação dos dados (ver 2.5).
- Devem existir planos de contingência específicos para o caso de inoperância do sistema, além de pessoal treinado para este caso (ver 2.4).
- Deve haver coerência entre os registros auxiliares e a matrícula (Livro 2).

4.4. Livro 4 – Indicador Real

- Somente pessoal autorizado deve acessar e inserir dados no livro em questão (ver 2.6).
- A rastreabilidade de todas as inserções e alterações deve ser garantida por registros indeléveis (ver 3.1).
- Os registros devem estar cobertos pelo controle de cópias de segurança e preservação dos dados (ver 2.5).
- Devem existir planos de contingência específicos para o caso de inoperância do sistema, além de pessoal treinado para este caso (ver 2.4).
- Deve haver coerência entre os registros do indicador real e a matrícula (Livro 2).

4.5. Livro 5 – Indicador Pessoal

- Somente pessoal autorizado deve acessar e inserir dados no livro em questão (ver 2.6).
- A rastreabilidade de todas as inserções e alterações deve ser garantida por registros indeléveis (ver 3.1).
- Os registros devem estar cobertos pelo controle de cópias de segurança e preservação dos dados (ver 2.5).
- Devem existir planos de contingência específicos para o caso de inoperância do sistema, além de pessoal treinado para este caso (ver 2.4).
- Deve haver coerência entre os registros do indicador pessoal e a matrícula (Livro 2).

Íntegra

Serventias extrajudiciais. Cadastramento fiscal. Taxa de licenciamento. Inexigibilidade.*

Jurisprudência mineira, 16.11.99. Jurisprudência cível. Serventia extrajudicial. Cartório de notas. Serviço público. Sujeito passivo da obrigação tributária. Inexistência. Personalidade jurídica. Ausência. Cadastramento fiscal. Inexigibilidade.

Sendo a atividade notarial de foro extrajudicial um serviço público exercido por delegação e fiscalizado pelo Estado, não possuem os cartórios de notas personalidade jurídica capaz de figurar no pólo passivo da obrigação fiscal, não estando submetidos ao pagamento de tributo e nem à cobrança de taxa de licenciamento, pelo que é de todo ilícito exigir-se-lhes o cadastramento fiscal de pessoa jurídica.

Apelação Cível nº 147.221/6 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Desembargador Corrêa de Marins.

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, em manter a sentença no reexame, prejudicada a apelação.

Belo Horizonte, 20 de maio de 1999. - Des. Corrêa de Marins - Relator.

Notas Taquigráficas

O Sr. Des. Corrêa de Marins: Presentes os pressupostos de admissibilidade dos recursos, deles conheço.

A ação executiva da qual deriva a presente incidental de embargos busca haver do Cartório do Nono Ofício de Notas da Comarca de Belo Horizonte, do qual é titular a apelada, multa penal lançada por omissão, por haver deixado aquela serventia de se inscrever no cadastro fiscal - pessoa jurídica, no exercício de 1992.

Ocorre que, sendo a serventia um serviço público, cujo exercício de titularidade é delegado ao notário pelo Estado, não possui ela a necessária personalidade jurídica capaz de figurar no pólo passivo da obrigação fiscal exigida pela apelante.

Confira-se o disposto da Lei nº 8.935/94, aqui transcrito "ipsis litteris":

"Art. 3º. Notário, 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". Logo, a CDA exequenda não possui sujeito passivo capaz de figurar no pólo passivo da demanda, nem está obrigada à inscrição no Cadastro Mobiliário Municipal, eis que desprovida de

personalidade jurídica. Ademais, sendo a atividade notarial de foro extrajudicial de natureza essencialmente pública, criada por lei e fiscalizada pela Administração estatal, cuja titularidade é delegada, não está submetida ao pagamento de tributo e nem à cobrança de taxa de licenciamento, pelo que é de todo ilícito exigir-se-lhe o cadastramento pretendido, de cuja omissão se origina o pretendido débito em cobrança. Nesta conformidade, em reexame necessário, mantenho a sentença, dando por prejudicado o recurso voluntário.

Custas, "ex lege".

Participaram do julgamento os Desembargadores Reynaldo Ximenes Carneiro e Carreira Machado.

Súmula - Mantiveram a sentença no reexame, prejudicada.

Acórdão publicado no Diário Oficial (Imprensa Oficial) do Estado de Minas Gerais - acessar o site: www.iof.mg.gov.br - depois: (1º) clicar na data da publicação do dia 17/11/1999 - (2º) clicar no ícone do Poder Judiciário - (3º) acessar Tribunal de Justiça; e (4º) acessar Jurisprudência Mineira.

(*) Acórdão enviado por Carlos William Santos - dekafagundes@bol.com.br

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 deseja receber esse informativo diário, envie o seu e-mail para: jacomino@regisral.com.br (Seleção: Sérgio Jacomino)

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Concurso para Notários e Registradores de Minas Gerais

Deferida medida liminar em ação direta ajuizada pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR, para suspender, até decisão final da ação, o § 2º do art. 8º da Lei 12.919/98, do Estado de Minas Gerais, o qual estabelece que, nos concursos públicos de ingresso nos serviços notariais e de registros, previstos na Lei federal 8.935/94, somente se admitirá a participação de candidato não bacharel em Direito que tenha completado, até a data da primeira publicação do edital do concurso de provas e títulos, 10 anos de exercício em serviço notarial ou de registro como titular, substituto ou escrevente juramentado, legalmente nomeado. Por maioria, o Tribunal, à primeira vista, considerou relevante a tese de inconstitucionalidade por ofensa à competência privativa da União para estabelecer normas gerais para os notários (CF, art. 236, § 1º), tendo em vista que a Lei impugnada, ao restringir a participação dos não bacharéis em direito àqueles que tenham exercido serviço notarial ou de registro como titular, substituto ou escrevente juramentado, legalmente nomeado, dispôs de modo mais restritivo que a Lei 8.935/94 (art. 15, § 2º: "Ao concurso público poderão concorrer candidatos não bacharéis em direito que tenham completado, até a data da pri-

meira publicação do edital do concurso de provas e títulos, dez anos de exercício em serviço notarial ou de registro"). Vencido o Min. Marco Aurélio, relator, que indeferia a liminar. ADInMC 2.151-MG, rel. Min. Marco Aurélio, 10.5.2000. (ADI-2151)

Custas e emolumentos - destinação de taxa a Fundo do Judiciário

O STF indeferiu, por maioria, medida cautelar em ação direta ajuizada pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG/BR, para suspender, até decisão final, o inciso III do art. 104 da Lei 1.071/90, do Estado do Mato Grosso do Sul (redação dada pelo art. 50 da Lei 2.049/99), que destina 3% dos emolumentos cobrados pelas serventias extrajudiciais ao Fundo Especial para Instalação, Desenvolvimento das Atividades dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais. O Tribunal, à primeira vista, considerou não caracterizada a relevância jurídica da tese de inconstitucionalidade da referida taxa, uma vez que a sua destinação é pública e que o Poder Judiciário é o fiscalizador da atividade notarial. Vencido o Min. Marco Aurélio, que deferia a liminar, em virtude da falta de conexão entre os emolumentos cobrados e a destinação da taxa. Precedente citado: ADInMC 2.059-PR (julgada em 1/3/2000, acór-

Tribunais Superiores

dão pendente de publicação, v. Informativo 180). ADInMC 2.129-MS, rel. Min. Nelson Jobim, 10.5.2000. (ADI-2129)

Desmembramento, sucessão e desapropriação.

Iniciado o julgamento de mandado de segurança impetrado contra ato do Presidente da República que declarara imóvel rural de interesse social para fins de reforma agrária, em que se pretende a nulidade do procedimento expropriatório sob a alegação de que, com o falecimento da proprietária, o imóvel passara a ser constituído por diversos quinhões menores, enquadrando-se, portanto, como média propriedade rural, insuscetível de desapropriação (CF, art. 185, I). O Min. Octavio Gallotti, relator,

proferiu voto no sentido do deferimento do mandado de segurança ao fundamento de que o falecimento do proprietário, ainda que já iniciado o processo administrativo de desapropriação, implica a divisão tácita da propriedade entre os herdeiros, nos termos da Lei 4.504/64, art. 46, § 6º (“No caso de imóvel rural em comum por força de herança, as partes ideais, para os fins desta lei, serão consideradas como se divisão houvesse, devendo ser cadastrada a área que, na partilha, tocara a cada herdeiro e admitidos os demais dados médios verificados na área total do imóvel rural”). Após, o julgamento foi adiado em virtude do pedido de vista do Min. Nelson Jobim. MS 23.191-PB, rel. Min. Octavio Gallotti, 11.5.2000. (MS-23191)

ção ou do ato de constrição.

Brasília, 2/9/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Eduardo Ribeiro. (Recurso Especial Nº 111.899/RJ; DJU 08/11/99; pg.75)

FGTS. Construção. Terreno objeto de concessão de direito real de uso. Possibilidade.

Decisão. Cuida-se de recurso especial interposto com base no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, contra Acórdão do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, assim ementado:

“Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Utilização de conta vinculada para construção de moradia. Equivalência dos termos aquisição e edificação. Construção em terreno que o titular da conta detém mediante concessão de direito real de uso. Possibilidade.

1 - A expressão ‘aquisição de moradia própria’ não se restringe à compra de imóvel, mas abrange, também, a edificada por seu proprietário.

2 - A edificação em terreno objeto de concessão de direito real de uso, intransferível e feita pelo Governo para assentamento de pessoas que não dispõem de moradia própria no Distrito Federal, com recursos de conta vinculada ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, não é vedada, legalmente, ao titular de ambas.

3 - Apelações e Remessa Oficial denegadas.

4 - Sentença confirmada” (fls.).

A decisão agravada negou trânsito ao apelo especial porque o aresto recorrido se afina

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Fraude de execução. Ausência de registro. Boa-fé.

Ementa. Fraude de execução. Embargos de terceiro. Penhora. Precedentes da Corte.

1. Já está assentado na jurisprudência da Corte que não existindo “registro da penhora, não há falar em fraude à execução, salvo se aquele que alegar a fraude provar que o terceiro adquiriu o imóvel sabendo, comprovadamente, que estava penhorado”.

2. Recurso especial conhecido e provido.

Brasília, 16/9/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. (Recurso Especial Nº 193.179/SP; DJU 08/11/99; pg.76)

Fraude de execução. Ausência de registro. Boa-fé.

Ementa. Fraude à Execução. Ausência do Registro. Arresto. Embargos de Terceiro.

1. Não caracteriza fraude à execução a alienação do bem sem que haja o registro do arresto, da penhora ou de citação válida em ação real ou pessoal, que possa repercutir sobre os bens do devedor, nem se podendo afirmar que o adquirente tivesse ciência da constrição.

2. Importa reexame de matéria de fato inquirir sobre a boa-fé do adquirente, quando o acórdão recorrido entendeu não haver provas suficientes nos autos que caracterizassem o seu conhecimento da execu-

Tribunais Superiores

à jurisprudência do STJ.

De fato, os julgados colocados à decisão impugnada demonstram que esta Corte, sobre a matéria em causa, agasalha o entendimento proferido pelo v. acórdão.

Nego provimento ao agravo.

Brasília, 17/9/99. Ministro Humberto Gomes de Barros, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 252.764/DF; DJU 09/11/99; pg. 157)

Herança indivisa. Partilha judicial. Locação. Reajuste na fase *pro indiviso*.

Despacho. (...) Agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em contrariedade aos artigos 495, 496, 1.572, e 1.727, § 1º, do Código Civil

Insurge-se contra Acórdão assim ementado:

"Herança indivisa. Mesmo singularizado imóvel como legado, apesar dos arts. 1690 e 1692 C. Civ., o art. 1721 prevê a partilha judicial quando serão apurados o monte líquido, metade disponível, quinhões hereditários e legados, entregues estes. Até a partilha, tem a co-herdeira ação contra aquela que se acha na posse da herança, para reajustar o valor de locação de bem imóvel alugado, ao preço de mercado. Interessa processual na boa gestão das rendas dos bens inventariados na fase *pro indiviso* da herança." (fls.)

Decido.

A irresignação não prospera.

Primeiramente, os temas

contidos nos artigos 495, 496, 1.572 e 1.727, § 1º, do Código Civil, não foram objeto de apreciação no Acórdão recorrido, carecendo do indispensável questionamento.

Restou entendido no Acórdão que a co-herdeira tem legitimidade para propor ação, visando reajustar o valor do aluguel relativo a bem imóvel que integra a herança e que somente com a partilha serão definidos e individuados os quinhões e os legados correspondentes. Afirmou-se, ainda, no Acórdão recorrido que "a própria Ré-apelada tomou a iniciativa de obter avaliação e firmar contrato de locação também do imóvel objeto da lide" (fls.). Essas questões, como se pode observar facilmente, não encontram solução nos dispositivos ventilados no especial.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília, 29/10/99. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 261.721/RJ; DJU 05/11/99; pg.131)

Penhora. Ausência de registro. Não caracterizada fraude à execução.

Ementa. Fraude de execução. Embargos de terceiro. Penhora. Precedentes da Corte.

1. Já está assentado na jurisprudência da Corte que não existindo "registro da penhora, não há falar em fraude à execução, salvo se aquele que alegar a fraude provar que o terceiro adquiriu o imóvel sabendo, comprovadamente, que es-

tava penhorado".

2. Recurso especial conhecido e provido. (3ª Turma/STJ)

Brasília, 16/9/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. (Recurso Especial Nº 193.179/SP; DJU 08/11/99; pg.76)

Arresto. Ausência de registro. Não caracterizada fraude à execução.

Ementa. Fraude à execução. Ausência do registro. Arresto. Embargos de terceiro.

1. Não caracteriza fraude à execução a alienação do bem sem que haja o registro do arresto, da penhora ou de citação válida em ação real ou pessoal, que possa repercutir sobre os bens do devedor, nem se podendo afirmar que o adquirente tivesse ciência da constrição.

2. Importa reexame de matéria de fato inquirir sobre a boa-fé do adquirente, quando o acórdão recorrido entendeu não haver provas suficientes nos autos que caracterizassem o seu conhecimento da execução ou do ato de constrição.

Brasília, 2/9/99 (data do julgamento). Relator: Ministro Eduardo Ribeiro. (Recurso Especial Nº 111.899/RJ; DJU 08/11/99; pg.75)

Serviço notarial e registral.

Natureza jurídica.

Responsabilidade objetiva do Estado.

Decisão. Cuida-se de recurso especial interposto, com base no Art. 105, III, "a", da CF, contra Acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Ge-

Tribunais Superiores

rais; assim ementado:

“Administrativo. Oficial de registro público. Natureza jurídica do serviço notarial e registral. Responsabilidade objetiva do poder público.

O notário executa serviço público de características especiais, sob o amálgama de função pública, tanto que o serventuário é investido, em caráter permanente, em cargo público, criado por lei, com denominação própria. A serventia é regulada por lei, com atividade sujeita à hierarquia administrativa e fiscalização do Poder Judiciário e o acesso aos cargos depende de concurso público.

A responsabilidade civil do Estado pelos atos dos tabeliães e oficiais do registro é objetiva, em face do art. 37, § 6º, da CF, dispositivo constitucional que, à evidência, não poderá ser alterado por Lei Regulamentadora de outro texto também da Lei Maior, como a de nº 8935/94, que regulamentou o seu art. 236” (fls.).

A decisão agravada negou trânsito ao apelo especial porque discute tema de direito constitucional.

De fato, o aresto recorrido solucionou a controvérsia à luz da interpretação de dispositivo da Constituição em vigor, o que não pode ser alcançado no âmbito da via especial eleita.

Nego provimento ao agravo.

Brasília, 13/10/99. Ministro Humberto Gomes de Barros, Relator. (Agravo de Instrumento Nº 253.509/MG; DJU 09/11/99; pg. 157)

Penhora. Bem de família. Levantamento de constrição.

Decisão. Processo civil. Penhora. Bem de família. Superveniência da Lei 8.009/90. Aplicação. Levantamento da constrição. Provimento.

A Lei n. 8.009/90 tem aplicação imediata, livrando da constrição judicial o bem de família.

Verbete n. 205 da Súmula/STJ.

Recurso especial provido.

1. Recebidos no dia 08.09.99, vindos do Ministério Público Federal com parecer pelo provimento do recurso.

2. O egrégio Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, negando acolhida ao agravo de instrumento tirado dos autos de execução movida pela ora recorrida contra o espólio (...), afastou a aplicação da Lei n. 8.009/90 afirmando a anterioridade da dívida exequenda e do gravame judicial, não podendo os efeitos da lei nova, embora de aplicação imediata, retroagirem.

Daí o recurso especial fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, alegando ter o v. acórdão, ao entender válida a penhora realizada sobre o imóvel residencial da co-herdeira do devedor falecido, contrariado o disposto no art. 1º da Lei n. 8.009/90, bem como divergido do entendimento estampado nos julgados desta Corte.

Respondido, o recurso foi admitido na origem.

3. Firme nesta egrégia Corte o entendimento de que a Lei

n. 8.009/90 tem aplicação imediata e incide sobre as execuções pendentes, livrando da constrição judicial o bem de família, mesmo que a penhora seja anterior à sua vigência.

Nesse sentido, registrem-se os seguintes precedentes de ambas as Turmas componentes da egrégia Segunda Seção:

“Processual Civil. Execução. Penhora efetuada. Superveniência da Lei NR. 8.009/90. Direito transitório. Incidência. Precedentes.

A Lei 8.009/90, de aplicação imediata, incide no curso da execução se ainda não efetuada a alienação forçada, tendo o condão de levantar a constrição sobre os bens efetuados pela impenhorabilidade.” (Resp. nº 68.791-SP, Rel. emin. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira *in* DJ de 20.11.95).

“Processual Civil. Embargos à execução. Imóvel residencial. Bem de família. Impenhorabilidade.

I - Consolidado na jurisprudência da Terceira Turma entendimento no sentido de que tem incidência imediata desconstituindo até penhora já efetivada, texto legal que afasta da execução imóvel residencial próprio do casal, ou entidade familiar (bem de família); assim como os equipamentos que o guarnecem. Inteligência das normas da Lei n. 8.009/90.

II - Recurso conhecido e provido.” (Resp. n. 49.677-SP, Relator eminente Ministro Waldemar Zveiter, *in* DJ de 26.09.94).

De tão reiterada e pacífica, a orientação foi sumulada nos

Tribunais Superiores

termos do verbete n. 205, que assim proclama "a Lei n. 8.009/90 aplica-se à penhora realizada antes de sua vigência".

Anote-se ser de tudo irrelevante a reclamada ausência de prova de ser o imóvel penhorado o único de propriedade do devedor.

A lei não contém essa exigência, que já foi, pelo menos por duas vezes, rechaçada por esta Corte, como se constata do julgamento dos Resps ns. 87.866-SP e 84.991-PR, assim ementados respectivamente:

"Penhora. Bem de família. Prova de inexistência de outros bens.

A Lei 8009/90 não condiciona sua incidência à prova de que o devedor não possua outros imóveis; apenas exige que o bem se destine à moradia de

sua família.

Recurso provido." (Relator o eminente Ministro Ruy Rosado de Aguiar; DJ de 27.05.96)

"Penhora. Imóvel destinado à residência da entidade familiar.

Impossibilidade de sequer cogitar-se de renúncia ao benefício instituído pela Lei 8.009/90, com base em que o bem foi indicado pelo executado, se essa indicação fez-se antes daquela lei.

Não revela a circunstância de não se ter provado que o imóvel é o único, pois a lei não contém tal exigência." (relatado pelo eminente Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 06.05.96)

A pretensão que se repele é a de que mais de um imóvel fique isento da possibilidade de

penhora; por se ter mais de uma residência, e disso aqui não se cogita.

Certo é que, sendo ou não o devedor proprietário de outros imóveis, o que se destina à moradia da sua família é impenhorável.

O acórdão recorrido afasta-se da orientação jurisprudencial referenciada, impondo-se, destarte, a sua reforma.

Posto isso, autorizado pelo §1º do artigo 557 do Código de Processo Civil, introduzido pela Lei n. 9.756/98, dou provimento ao recurso para afastar a constrição judicial sobre o imóvel residencial da família da recorrente.

Brasília, 18/10/99. Ministro Cesar Asfor Rocha, Relator. (Recurso Especial 145.247/SP; DJU 09/11/99; pg.261)

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. Se preferir, envie sua consulta pelo e-mail irib@netcomp.com.br

Carta de adjudicação. Reclamação trabalhista. Notificação do credor hipotecário?

P – Para se registrar carta de adjudicação expedida pela Justiça do Trabalho, sendo que o bem está hipotecado a uma instituição financeira e penhorado na mesma ação, é necessário que o credor hipotecário tenha sido notificado (art. 826 do C.C.)?

R – A carta de adjudicação ou arrematação, expedida em reclamação trabalhista, pode e deve ser registrada. Não

cabe ao Oficial indagar ou exigir a prova de que o credor hipotecário, por cédula de crédito ou por hipoteca civil comum, foi ou não intimado para intervir no processo da execução. Se ele não foi intimado, a arrematação é nula, mas cabe a esse credor postular, na via competente, essa declaração. Assim, se preencher os requisitos legais, a carta deve ser registrada.

Registro de títulos judiciais. Exigências.

P – A exigência para o registro de títulos judiciais equi-

para-se à dos títulos extrajudiciais?

R – Os títulos judiciais devem satisfazer os mesmos requisitos dos demais títulos (instrumentos particulares ou escrituras públicas) para ter acesso ao Registro de Imóveis. A leitura do "Tratado dos Registros Públicos", de Serpa Lopes e do "Registro de Imóveis", de Afranio de Carvalho, leva à mesma conclusão. Os títulos judiciais devem ser examinados pelos Oficiais e devem satisfazer os mesmos requisitos que os demais títulos.

IRIB Responde

Registro de penhora. Intimação do executado/cônjuge deve constar do mandado?

P – Para o registro da penhora deve constar, do mandado ou certidão que for apresentado, a intimação do executado e respectivo cônjuge?

R – Penhora é um problema eterno para o Registrador, à falta de uma regulamentação segura por parte das Corregedorias. Tenho para mim, depois de muito tempo, que se deve entender que se o Juiz expediu mandado para o registro de penhora, ela foi regularmente feita e as pessoas que dela deveriam ter sido intimadas o foram. Assim, ao Oficial não caberia questionar a validade do ato processual, o que refoge de sua competência.

C/V com parte do preço representado por nota promissória *pro solvendo*. Resgate deve ter baixa no RI?

P – Constando da escritura que parte do preço é representada por nota promissória *pro solvendo*, é necessário que o resgate seja levado ao Registro de Imóveis, para a baixa?

R – Estabelecido o preço da compra e venda, dada quitação, ela está completa e em condições de acesso ao Registro de Imóveis. A quitação da promissória dada em pagamento, portanto, é questão entre as partes, sem qualquer repercussão no Registro.

Servidão de passagem. Registro por escritura pública.

P – É possível registrar instrumento particular de constituição de servidão de passagem de emissário de esgoto? É possível registrar fonte de água potável no RI?

R – A servidão, gratuita ou onerosa, é direito real na coisa alheia e, desta sorte, por força do art. 134 do Código Civil, deve ser formalizada por escritura pública. Quanto à existência de uma fonte de água potável em imóvel urbano ou rural, em tese, não há condição de ter ela acesso ao Registro de Imóveis, salvo se, concedida a alguém, estranho ao domínio, terceiro, portanto, o Ministério de Minas e Energia lhe conceder o direito de explorar mina de água em imóvel do proprietário. Em tal caso, averba-se a concessão.

Unificação. Imóveis distintos vendidos a terceiro antes da fusão.

P – A, B e C são proprietários de três imóveis distintos, o primeiro de B e C, o segundo de A e o terceiro de A e C. Os imóveis, que são contíguos, foram vendidos a uma terceira pessoa, sem antes ser requerida a fusão. A unificação foi feita na própria escritura.

R – Se uma única pessoa adquire vários imóveis, por uma ou mais escrituras, depois de registrada a sua aquisição pode requerer que seja feita a unificação. A unificação tem dois pressupostos: que os imóveis

sejam contíguos e do mesmo proprietário. Assim, se é registrada a aquisição de dois ou mais imóveis em nome de uma única pessoa, esses imóveis podem ser unificados. Neste caso, o requerimento de fusão feito na escritura de aquisição é aceito para produzir efeitos após o registro das aquisições nas matrículas das partes que, depois, serão unificadas.

Averbação de construção por usufrutuária do terreno.

P – Usufrutuária de terreno pode requerer averbação da construção?

R – A averbação de construção pode ser requerida pela usufrutuária do imóvel ou por qualquer pessoa que comprove o seu interesse no imóvel. E a comprovação desse interesse depende, em cada caso concreto, do que ele representa. Mas, se a requerente é usufrutuária, tem direito real sobre o imóvel e o seu pedido, desde que devidamente instruído, pode e deve ser atendido.

Dissolução de empresa. Entrega de imóvel a sócios. Instrumento particular?

P – Empresa liquidada, cabendo a cada sócio 50% do total do imóvel. Apresentado distrato social registrado na Junta Comercial. É possível esse registro?

R – A conferência de bens feita por sócios, para a composição ou aumento do capital social de pessoa jurídica, cujos

IRIB Responde

atos constitutivos sejam registrados na Junta Comercial, pode ser feita pelo instrumento particular de constituição da pessoa jurídica ou de sua alteração (aumento do capital), depois de devidamente registrado na Junta Comercial. Mas, se a pessoa jurídica se dissolver ou reduzir o seu capital social, transferindo imóveis às pessoas dos sócios ou de apenas um deles, obrigatoriamente, essa transmissão deve ser formalizada por escritura pública. Isso porque o art. 64 da Lei 8.934/94 só se aplica à conferência de bens. Para a devolução ou entrega dos bens aos sócios não há dispositivo que permita o uso do instrumento particular.

C/V. Permuta. Direitos hereditários. Não recolhimento do imposto de transmissão

causa mortis.

P – Escritura de permuta registrada em relação a um dos imóveis, não sendo possível o registro em relação ao outro, porque se tratava de troca de propriedade por direitos hereditários. Agora é apresentada escritura pública de compra e venda do imóvel, a respeito do qual fora feita a permuta dos direitos hereditários, figurando como transmissente a viúva meeira, autorizada por alvará judicial. Pode essa escritura ser registrada, quando se sabe que o inventário nunca foi aberto e nunca foi recolhido o imposto de transmissão *causa mortis*?

R – O alvará autorizando o espólio a alienar o imóvel, sendo representado na escritura pela viúva meeira, é regular. Se a escritura foi assim

lavrada, constando como alienante o espólio de X, representado pela viúva meeira, devidamente qualificada, autorizado por alvará expedido por tal Juízo, nos autos do inventário dos bens deixados por Z, não cabe ao Oficial questionar se o imposto de transmissão *causa mortis* devido foi ou não pago, porque a verificação da regularidade de tal pagamento é da responsabilidade do Juízo. Mas, se não constar que o alvará foi expedido nos autos do inventário, ele é irregular e aí, sim, o Oficial pode recusar o registro, informando que o alvará só poderia ter sido expedido no inventário (ou arrolamento). Claro que partindo-se da premissa maior de que o falecido era titular do domínio do imóvel.



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Diretoria Executiva: *Presidente* – Lincoln Bueno Alves-SP; *Vice-Presidente* – Gleci 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* – Gleci 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, Nelson 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.



MAIO DE 2000 – Nº 276

Presidente:

Lincoln Bueno Alves
criaf1@francanet.com.br

Redação:

João Baptista Galhardo

Consultoria Jurídica:

Gilberto Valente da Silva
gilbertovalente@uol.com.br

Editor:

Sérgio Jacomino
jacomino@registral.com.br

Jornalista Responsável:

Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa 1 – 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.