

Irib participa de Congresso Internacional do Cinder no Uruguai

O Centro Internacional de Direito Registral - CINDER, realizou com pleno êxito o XIII Congresso Internacional de Direito Registral, entre os dias 19 e 23 de março, no Hotel Conrad Internacional, em Punta del Este.

Evento declarado de interesse nacional pelo Poder Executivo daquele país, por resolução datada de 9/5/2000, o encontro reuniu estudiosos do direito registral do mundo inteiro.

O temário geral dividiu-se em dois assuntos do atual interesse dos registradores prediais:

Garantias dos direitos reais mediante o sistema de registro e de seguro. Trata-se de analisar as características do seguro como meio de garantir a recuperação do valor do direito adquirido ante o Registro Público da Propriedade, como mecanismo jurídico de garantia efetiva de aquisição segura da propriedade e os demais direitos imobiliários.

A publicidade registral e o direito à intimidade. Procura-se precisar se o princípio de proteção pública do âmbito de intimidade da pessoa deve limitar o direito de todos os cidadãos a receber informação plena do conteúdo do Registro.

O IRIB esteve presente e representado pela registradora brasileira e presidente da Anoreg-BR, Léa Emília Braune Portugal. Acompanharam os trabalhos os registradores paulistas Sérgio Jacomino (São Paulo), Antônio Carlos Carvalhaes (São Carlos, SP), Helena Sayoko Enjoi (Brotas, SP), Hélio Cavalcanti Garcia (Rondonópolis, MS) e Marcos Pascolat (Chopininho, PR). A comitiva contou com a presença do advogado brasileiro e professor da UNB, Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima.

Conheça os trabalhos no site do IRIB

Para conhecimento dos registradores brasileiros, e demais interessados, os trabalhos originais apresentados no XIII Congresso Internacional de Direito Registral, relacionados abaixo, estão disponíveis no nosso site: www.trib.org.br – Biblioteca. Os mais significativos para o Brasil serão traduzidos e publicados pela *Revista do Direito Imobiliário*.

¿Las dos caras de jano?: la publicidad registral y el derecho a la intimidad - Dra. Nelly Calderón Navarro. Fiscal de la Nación. (Peru). Catedrática de Derecho Registral y Notarial. Dr. Luis Alberto Aliaga Huaripata. Vocal del Tribunal Registral de la Oficina Registral de Lima y Callao. (Peru).

Garantias de los derechos reales mediante el sistema de registro y de seguro - Raul Castellano (México).

Veja nesta edição

Cinder

▶ Conclusões do XIII Congresso Internacional de Direito Registral – 19/23 Março – Punta Del Este, Uruguai. Página 66.

Prática Registral

▶ A securitização de créditos e o registro imobiliário. Entrevista concedida por Melhim Namem Chalhub a Sérgio Jacomino, sobre alienação e cessão fiduciárias. Página 69.

Cadastro

▶ A importância da integração cadastro-registro na Espanha e no Brasil. Página 75.

Opinião

▶ Ponderações acerca da função notarial e da escritura pública, por Leonardo Brandelli, Tabelião em São Paulo. Página 77.

▶ Incorporação imobiliária: o cálculo de áreas na NBR 12.721 - Eng. Paulo Andres Costa, consultor do Sinduscon. Página 78.

Registro Jurídico

▶ Imóvel rural. Uso indevido. O novo dono deve responder por infrações do antigo proprietário a Lei Florestal. Página 79.

Notícias do nosso site

▶ Encontro Nacional de Foz do Iguaçu: inscreva seu trabalho até junho. Página 84.

Tribunais

▶ Resilição unilateral; fraude - irrelevância da boa-fé; loteamento - restrições urbanísticas; penhora não registrada - fraude de execução não configurada - boa-fé. Página 85.

Irib Responde

▶ Averbação de reserva legal; desmembramento; registro de vias públicas e praças; loteamento pela prefeitura. Página 89.

Interrelaciones entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad - Alvaro Delgado Scheelje. Profesor de Derecho Registral de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Ex Registrador Público, Vocal del Tribunal Registral y Gerente de Bienes Muebles de la Oficina Registral de Lima y Callao (Peru).

El derecho a la intimidad y la publicidad del registro en el estado democrático - Juan Morales Godo. Profesor Ordinario de Derecho Civil y Procesal Civil de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, y Pontificia Universidad Católica del Perú. Actual Superintendente Nacional de los Registros Públicos del Perú.

Registry Disclosure and the Right to Privacy - Slovakia's Report - Imrich Hornanský a Jaroslava Tomašovicová.

Guarantees of Proprietary Titles via Registry System - Slovakia's Report - Imrich Hornanský a Jaroslava Tomašovicová.

Registration law - Lithuanian experience - Prepared by Romualdas Kasperavicius, Deputy Director of State Land Cadastre and Register of Lithuania.

Access to Land Information held by public Land Registries. A Study by the United Nations Economic Commission for Europe (including as an Annex a paper on Public Access to the open land register in England and Wales) - John Manthorpe. Advisor to HM Land Registry, England and Wales and former Chief Land Registrar.

Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y de seguro - Lic. Ricardo Molina Teodoro, Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal. Estados Unidos Mexicanos.

Garantía de los derechos reales mediante el sistema de registro y de seguro - Miguel Angel Cacciotorre - Uruguay.

Garantie de droit réelmoyennant le system de registre et d'assurance - Miguel Angel Cacciotorre - Uruguay.

Garantía de los derechos reales mediante el sistema de registro y de seguro - Vasquez Bote.

La publicidad registral y el derecho a la intimidad - Escribana María Laura Lucchi Vera - Uruguay.

La publicidad registral y el derecho a la intimidad - Escribana María Laura Lucchi Vera - Uruguay.

La publicidad registral y el derecho a la intimidad - Lucila Ortiz de Di Martino - Asunción - Paraguay.

Garantía de los derechos reales mediante el sistema de registro y de seguro - Edmundo Rojas García - Chile.

Lincoln Bueno Alves
Presidente

Conclusões do CINDER

Conclusões do XIII Congresso Internacional de Direito Registral - 19/23 Março - Punta Del Este, Uruguai.

Como representante oficial dos registradores imobiliários do Brasil no XIII Congresso Internacional de Direito Registral, realizado pelo Cinder - Centro Internacional de Direito Registral, o IRIB traz aos seus associados e demais estudiosos do direito as conclusões dos registradores de várias partes do mundo reunidos nesse importante encontro.

Tema I

Garantias dos Direitos Reais: Sistemas de Registro e de Seguro.

Integrantes da mesa diretora: Presidente: Oscar Eduardo Sarubo, Professor, Argentina; Vice-Presidente: Léa Emília Braune Portugal, Registradora, Brasil.

Comissão redatora: Miguel Angel Cacciotorre, Uruguai; Eleonora Casabe, Argentina; Jorge Raul Causse, Argentina; Henri Depeyre, França; Fernando P. Méndez González, Espanha; José Augusto Mouteira Guer-

reiro, Portugal; José Manuel Palli, Estados Unidos. Relatora: Eleonora Casabe, Argentina.

Conclusões e declaração

1. A especialização no uso dos recursos aumenta a sua produtividade e é o principal motor do crescimento econômico. No entanto, tal especialização só é útil se

os seus operadores fizerem intercâmbio de recursos e produtos entre si e com os consumidores. Para reduzir os custos de transação, que representam um obstáculo para a especialização e para o crescimento nas sociedades civilizadas, concorrem múltiplas instituições.

2. A finalidade dessas instituições consiste em proteger os direitos de propriedade e reduzir as assimetrias informativas entre os protagonistas daquele intercâmbio. As assimetrias encontram-se na raiz do conflito entre as partes contratantes e têm sua origem nas diversas características dos bens objeto de intercâmbio, permanecendo ocultas aos olhos do comprador potencial e, freqüentemente, aos dos vendedores. A presença de todas essas incertezas constitui um sério obstáculo para a especialização, para o intercâmbio e para o crescimento econômico. Por conseguinte, a existência de instituições eficazes que garantam a segurança das transações entre particulares é reconhecida, cada vez mais, como um requisito básico para o melhor funcionamento da vida econômica.

3. Como declarou o XII Congresso Internacional, em Marrakech, os sistemas de segurança cautelar ou preventiva são instituições que surgiram, precisamente, com esta finalidade. No âmbito dos direitos de propriedade sobre bens imóveis a segurança preventiva é o objetivo fundamental dos sistemas registrais, que contribuem, assim, para a eficiência e, conseqüentemente, para o crescimento econômico. Nesta perspectiva, pode-se afirmar que serão preferíveis os sistemas que diminuam a incerteza em maior grau e com menor custo relativo.

4. A segurança jurídica incorpora sempre segurança econômica, mas o contrário não é verdadeiro. É impossível, por definição, a segurança econômica incorporar a jurídica, pois o adquirente desapossado recebe uma compensação, mas perde o bem. Por um lado, os seguros de títulos não cobrem o valor do bem, mas apenas uma parte ou todo o preço da compra. O seguro do proprietário não costuma cobrir as mais-valias, o seguro do credor só cobre a importância do crédito hipotecário. Por outro lado, os mecanismos de segurança econômica desenvolvem-se numa relação inversa aos da segurança jurídica proporcionados pelos diversos sistemas.

5. O mecanismo do seguro de títulos surge exatamente onde se produz um déficit de segurança jurídica, seja por quebra das garantias, seja pelo deficiente funcionamento do registro. O seu aparecimento depende não só do desenho do sistema registral mas também da eficácia com que funciona em cada país. Se o registro público tem caráter incompleto e a informação sobre os direitos reais é difícil de obter, ou então, os que intervêm nas transações se abstêm de assegurar aspectos relevantes da sua qualidade, surgirão organizações especializadas em produzir a informação pedida ou, ao menos, em assumir os riscos de um possível defeito de contratação.



Comitiva brasileira no XIII Congresso Internacional de Direito Registral.

6. Para que os sistemas registrais possam cumprir adequadamente a sua missão é necessário que se atenham a uma série de princípios básicos e que, além disso, sejam corretamente geridos. Neste sentido, o Congresso reafirma as conclusões décima-primeira e décima-segunda do Congresso de Marrakech. Em particular, quanto a reduzir ao mínimo possível os custos implícitos, o que exige que o nível e a estrutura dos preços explícitos permitam dotar o sistema registral dos recursos necessários para desenvolver adequadamente as suas funções tanto sob a perspectiva da eficiência como sob a da eficácia.

7. Neste sentido, este Congresso proclama a necessidade de que os recursos obtidos a partir dos custos explícitos sejam destinados integralmente a suportar as necessidades do sistema e não sejam aplicados a finalidades diferentes. Com isto evita-se que o nível de custos se eleve mais além do ótimo e que, por não dedicar ao sistema os recursos necessários, se elevem também os implícitos.

8. Os sistemas de segurança jurídica preventiva devem auxiliar a administração da justiça não só diminuindo a litigiosidade no âmbito da sua competência, como também, ampliando as suas incumbências para assumir funções tais como a arbitragem, a jurisdição voluntária ou, de modo tal, que os tribunais de justiça possam dedicar-se a gerar segurança jurídica "ex post".

9. É necessário que as fases de preparação de documentos e de publicidade, presentes em todo o sistema de produção de segurança jurídica preventiva sejam desenvolvidas por pessoas e organizações distintas. A separação é tanto mais necessária quanto maiores sejam os efeitos conferidos pela lei ao sistema registral. Conseqüentemente, a intervenção de qualquer representante de parte seria essencialmente incompatível com a manutenção do próprio sistema e produziria um retrocesso na segurança do tráfico imobiliário e societário.

10. Pelas considerações expostas, o XIII Congresso Internacional de Direito Registral declara:

Que um sistema jurídico bem estruturado e gerido torna desnecessário adotar a reparação como critério orientador.

Tema II

Publicidade registral e o direito à intimidade

Integrantes da mesa diretora: Presidente: Juan Pablo Croce, Escribano, Uruguai; Vice-Presidente: Pilar Garcia Goyeneche, Registradora, Espanha.

Comissão redatora: Carlos E. Bisso, Argentina; Ricardo Del Rio Trejo, México; Alvaro Delgado Scheelje, Peru; Eduardo Martinez Garcia, Espanha; José Augusto Mouteira Guerreiro, Portugal; José Simeón Rodriguez, Espanha; José Antonio Saavedra Calderon, Peru; Frederico Henrique Viegas de Lima, Brasil; Felipe Villaro, Argentina.

Relatora: María Laura Lucchi. Uruguai.

Conclusões

1. O registro da propriedade é a instituição incumbida de inscrever e conferir publicidade ao domínio, aos direitos reais e às demais situações jurídicas sobre os bens imóveis. Em princípio, portanto, não deve haver colisão entre a publicidade registral e o direito à intimidade, apesar da importância que este direito tem em todos os ordenamentos jurídicos. Isto é assim sempre que a publicidade registral estiver a serviço do cumprimento dos seus próprios fins.

2. O Registrador da Propriedade, como profissional encarregado de conferir tal publicidade, deve ter o controle da sua certificação.

3. Nos casos em que existam dados no registro cuja

divulgação possa ferir o direito à intimidade, o registrador terá em conta a respectiva legislação sobre a proteção de dados, própria de cada ordenamento jurídico, no âmbito do tratamento profissional daquela publicidade.

4. Sendo o Registro de Propriedade a instituição pública que garante a fiabilidade e a integridade dos dados para os fins jurídicos legalmente estabelecidos, e sendo o registrador o principal responsável pela sua guarda e tratamento, há que evitar o acesso direto à correspondente base de dados e controlar os eventuais pedidos de informação em massa, impedindo que surjam “registros” paralelos ou manipulação desses dados para fins diversos dos que derivam da sua função essencial.

5. Uma das razões que justifica a preocupação pela defesa do direito à intimidade como direito pessoal consiste na possibilidade que as novas tecnologias proporcionam no tratamento da informação. O Registro da Propriedade deve usá-las no âmbito da concretização dos seus fins, quer dizer, enquanto instrumento destinado a propiciar o serviço para que foi criado e com plena aplicação das garantias legais na solicitação e prestação de informações, o que por sua vez constituirá garantia da preservação do direito à intimidade.

Prática Registral

Garantias creditórias, alienação e cessão fiduciárias: instrumentos legais para securitização de créditos.

Sérgio Jacomino

O tema da securitização de créditos e sua repercussão no sistema registral brasileiro está na ordem do dia. Muitas são as dúvidas que assaltam o registrador imobiliário quando se vê diante do pedido de averbação de termos de securitização, registro de cessões de crédito para fins de emissão de certificado de recebíveis, negócios complexos para circulação de créditos imobiliários etc.

A pletera de novas figuras do direito, concebidas para dar maior agili-

dade e segurança ao tráfico jurídico imobiliário, causam certa perplexidade ao intérprete. Novos direitos reais, alçados ao rol estrito de direitos que têm assento cativo no registro predial brasileiro, apresentam-se aos olhos curiosos do registrador como novas espécimes mutantes. Clonagem de conhecidas figuras que povoam os seus fólios, para usar uma expressão de moda.

O fato é que essas figuras estão aí, diante de nós, exigindo uma análi-

se detida e mesmo curiosa.

Eu próprio me vi confrontado com um pedido de registro de cessão de créditos (créditos decorrentes de promessa de compra e venda celebrada em caráter resolutivo) para fins de securitização, lastreando os tão falados CRIs - Certificado de Recebíveis Imobiliários.

Confesso minha perplexidade diante de tal operação. A própria Lei 9514/97 cria mecanismos assecuratórios da circulação e lastro dos créditos

imobiliários, alçando algumas figuras típicas à condição de direitos reais, como é o caso da caução de crédito e mesmo da alienação e cessão fiduciárias (art. 17).

Visto que o legislador robusteceu esses direitos, agora vitaminados com o vigor dos velhos direitos reais, seria de se esperar que as operações compreendidas no sistema de securitização de créditos se fizessem com base justamente nesses instrumentos de garantia. Esse complexo sistema de lastrea-

mento de créditos imobiliários, créditos "securitizáveis", tem certa lógica estrutural, cujo objetivo é a segurança jurídica de todas as operações envolvidas, vistas de quaisquer das suas partes, mas principalmente da perspectiva da segurança jurídica de terceiros. Assim, quando se tem em mira a colocação de títulos no mercado, lógico que na outra ponta o lastro desses papéis, representados por créditos seguros, pudesse ser eficazmente garantido.

Mas como garantir essa higidez creditícia quando a base sobre a qual se assenta apresenta sérios riscos de fissuras? A promessa de compra e venda apresenta notas tão singulares, inçada de reconhecidas dificuldades decorrentes do micro sistema do qual se origina, que se não recomendaria

que sobre ela se assentassem as garantias de securitização. Basta verificar a hipótese - nada remota, diga-se de passagem - de resolução do contrato. Como ficariam os títulos colocados no jogo do mercado?

Mas, por outro lado, até que ponto o registrador pode imiscuir-se nessa esfera própria e autônoma dos contratantes que viabilizam seus negócios jurídicos servindo-se de meios tornados legais com o advento da Lei 9514/97? Poderia esse profissional recusar o acesso desses títulos unicamente tangido por tão frágil e impreciso sentido de segurança jurídica que imagina malferido nesses casos de eventual falta de lastro dos créditos securitizados? Poderia obstar o acesso de tais títulos fazendo uma aposta na ex-

ceção dos contratos inadimplidos?

Aqui os limites da atuação do registrador predial tornam-se demasiadamente fluidos. Os contornos que descerram as bordas da atuação do registrador representam hoje uma topografia excessivamente acidentada: *terra incognita*, como diriam os antigos. Na geléia geral do direito brasileiro, o território de atuação dos registradores está povoado de surpresas desagradáveis. *Hic sunt leonis!*

Portanto, à míngua de maiores subsídios, consistentes em corpo doutrinário e jurisprudencial que tenha sofrido o processo histórico de decantação e estabilidade, mais prudente parece ser abrir francamente o debate, expondo as dúvidas, perplexidades, certezas a um grupo que não hesito em quali-

ficar de comunidade de estudiosos do direito registral.

Depois de intenso colóquio triangular, envolvendo o advogado e consultor jurídico da Abecip, Dr. Carlos Eduardo Fleury e o advogado Dr. Melhim Namem Chalhub, o resultado de nossas conversações resultou na entrevista que abaixo transcrevo.

As respostas do Dr. Melhim Chalhub como sempre enriquecem o debate. Fomentam a discussão, o estudo, estimulam a inteligência daqueles que têm o privilégio de privar de seu contato profissional.

Ao mesmo tempo em que me declaro em estado permanente de dúvidas acerca dessas novas figuras jurídicas, apresento as certezas da exegese cuidadosa do advogado e doutrinador competente.

A securitização de créditos e o registro imobiliário

Entrevista concedida por Melhim Namem Chalhub* a Sérgio Jacomino.

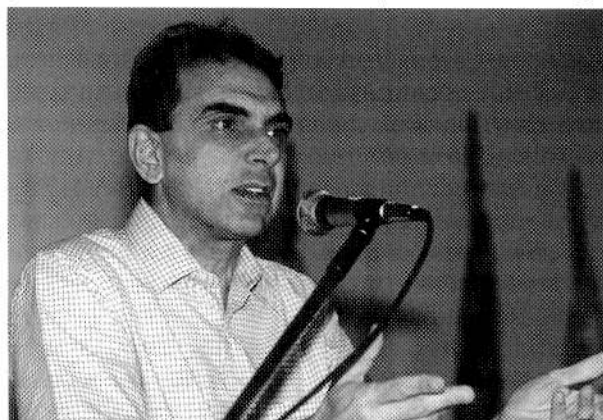
P. O contrato de alienação fiduciária de imóvel só recentemente foi regulamentado pela Lei 9514/97, que prevê mecanismos de segurança e estabilidade para a securitização de créditos, vinculando-os a lastros de

garantias reais. Figuras como a caução alçaram à condição de direitos reais. O Sr. considera possível que os créditos oriundos de compromissos de compra e venda possam ser cedidos às companhias securitizadoras?

R. De fato, o contrato de alienação fiduciária só recentemente foi regulamentado, não tendo sido possível, ainda, reunir-se massa de créditos fiduciários suficientes para impulsionar o mercado se-

cundário. Hoje, a grande massa de créditos imobiliários que existe no mercado é representada por créditos hipotecários e por saldos devedores de contratos de promessa de compra e venda. Indaga-

(*) Melhim Namem Chalhub é advogado do Escritório Felsberg e Associados - Advogados e Consultores Legais. É Consultor da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - Abecip e membro efetivo do Instituto dos Advogados Brasileiros, no qual elaborou, recentemente, anteprojeto de lei de reformulação das incorporações imobiliárias, a elas aplicando a teoria da afetação, que já foi convertida em três Projetos de Lei em tramitação na Câmara dos Deputados. É autor de vários livros e ensaios sobre a moderna teoria contratual e sobre o direito das coisas, destacando-se os livros "Negócio Fiduciário" e "Propriedade Imobiliária: função social", ambos editados pela Editora Renovar, nos quais trata dos aspectos atuais da circulação de capitais, especialmente da securitização do patrimônio de afetação e das novas garantias fiduciárias do direito brasileiro.



se sobre a possibilidade de se securitizar créditos representados por saldos devedores de promessas de compra e venda. Entendo que os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) podem, sim, ser lastreados por créditos representados por saldo do preço de promessas de compra e venda de imóveis. A Lei é clara: "Art. 8º. A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos (...), do qual constarão os seguintes elementos: I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido"...

Objeto da securitização: crédito imobiliário.

P. *Pela sistemática da Lei, o objeto da securitização é o crédito imobiliário. Os créditos decorrentes de compromisso de compra e venda podem ser considerados "créditos imobiliários" para fins da Lei?*

R. O objeto da securitização é o crédito imobiliário, genericamente considerado. O crédito decorrente de promessa de compra e venda de imóvel é, obviamente, crédito imobiliário, pois corresponde a uma obrigação vinculada à transmissão da propriedade imobiliária,

sabendo-se que o contrato de promessa de compra e venda, a par de encerrar obrigações de fazer e dar, produz efeitos reais; é esse crédito, portanto, legalmente admitido para servir de lastro de securitização nos termos da Lei 9.514/97.

P. *Insisto na pergunta, pois a abrangência do que seja propriamente crédito imobiliário deve encontrar limites na sistemática de garantias que lastreiam os títulos postos no mercado.*

R. É preciso compreender claramente este ponto. Além da natureza real em que o contrato de promessa está envolvido, importa considerar que a possibilidade desse lastreamento decorre do propósito basilar da lei de expandir ao máximo as opções para negociação de créditos, isto é, incrementar a oferta de crédito no mercado imobiliário. Por isso mesmo é que o texto legal tem sentido generalizador quanto à natureza dos créditos, falando sempre em créditos imobiliários, sem especificar se devem ser hipotecários, fiduciários ou de qualquer outra espécie, qualificando-os apenas como imobiliários, isto é, vinculados à comercialização de imóveis.

P. *Dada a abrangência de sentidos que a expressão comporta, seria possível admitir-se como objeto de securitização os créditos decorrentes de percepção de aluguéis?*

R. A questão comporta controvérsias, a partir mesmo do universo de que trata essa lei, que é o dos "financiamentos imo-



biliários em geral" e "créditos imobiliários", não sendo certo, salvo melhor juízo, que os contratos de locação possam integrar a categoria dos "contratos de financiamento imobiliário", nem que os direitos do locador possam ser considerados "créditos imobiliários". Isso não obstante, não se deve descartar o exame de fórmulas especiais que possam viabilizar a adequação de determinadas situações peculiares aos termos da Lei 9.514/97, desde que atendidos dois aspectos fundamentais: a efetiva existência de um crédito a ceder e a possibilidade de se estabelecer um vínculo real entre esse crédito e um imóvel.

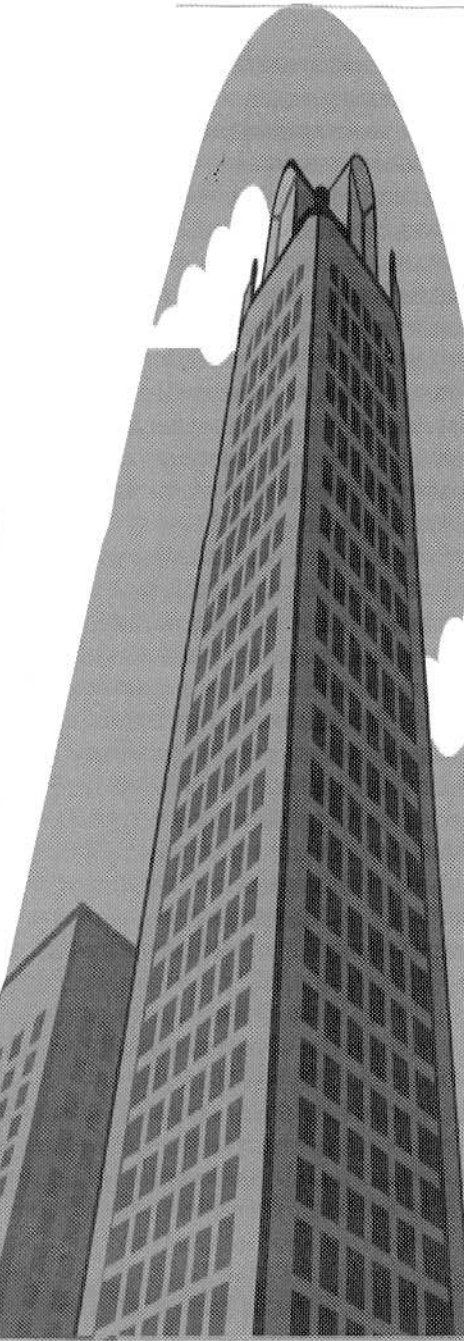
P. *Admitida que seja a cessão de créditos oriundos de promessas de compra e venda, o que é objeto dessa cessão? Os créditos tão-somente, ou a posição do promitente vendedor?*

R. A cessão do crédito não desvincula o cedente de sua posição de titular do domínio e, portanto, não vincula o cessionário ao imóvel objeto da pro-

messas, daí porque na hipótese de desfazimento do contrato de promessa o imóvel retorna ao patrimônio do cedente.

P. *Mas aí voltamos ao início: o desfazimento do negócio não implicaria o desfalque no lastro que sustenta a emissão desses títulos?*

R. É verdade. Sendo o lastro da emissão de CRI representado unicamente por créditos correspondentes a saldos de preço de promessas de compra e venda, o eventual desfazimento de alguma dessas promessas desfalcará tal lastro. E isto porque, em primeiro lugar, terá perecido o crédito que representava o seu lastro e, em segundo lugar, porque não haverá meios materiais para recompor aquele lastro. Para contornar esse tipo de problema, em situação semelhante, José Osório de Azevedo Jr. sugere, como medida prática, a outorga de procuração ao cessionário para representar o cedente em ações de resolução da promessa. A medida atenderia apenas um aspecto instrumental, mas não outor-



são admitidas pelo sistema, mas representam um risco até certo ponto relevante, pois deixam entreabertos flancos que vulnerabilizam o sistema de segurança de terceiros, representado pelo contrapeso das garantias reais.

R. De fato, o direito creditório decorrente de promessa de compra e venda, muito embora admissível para efeito de securitização nos termos da Lei nº 9.514/97, reveste-se de características muito especiais, e, na hipótese de desfazimento do contrato de promessa, possibilitaria grave desfalque no lastro da emissão do CRI. Nessas circunstâncias, ao se cogitar de utilizar créditos dessa natureza para compor o lastro de emissão de CRI, nos termos da citada lei, é necessário assegurar a utilização dos meios adequados à recomposição

do lastro (e, conseqüentemente, recomposição do patrimônio de afetação, no caso de securitização pelo regime fiduciário). De qualquer forma é necessário que estejam entrelaçados direitos de crédito e direitos reais imobiliários, sempre tendo como beneficiária a companhia securitizadora, e, por extensão, os subscritores dos títulos.

P. *Essas operações, conquanto se revistam das formalidades legais,*

garia ao cessionário (securitizadora) os meios necessários para recompor o lastro da emissão de CRI, porque, como resultado da ação de resolução, o beneficiário da retomada do imóvel continuaria sendo o cedente, ainda que representado, por mandato, pela cessionária-securitizadora.

P. *Mas como contor-*

nar esses graves inconvenientes?

R. Um dos meios que se tem cogitado no mercado é a garantia fidejussória, pela qual o cedente do crédito se obriga a, em caso de desfazimento da promessa ou, por qualquer meio, perecimento do crédito, suprir o desfalque mediante substituição do crédito, obrigação essa que, naturalmente, deve ser coberta por alguma garantia, notadamente alguma garantia real, como, por exemplo, a hipoteca. As características especiais desses créditos, em suma, têm que ser adequadamente consideradas para efeito de securitização nos termos da Lei nº 9.514/97, visando sobretudo estabelecer vínculo entre o imóvel objeto do negócio, ou outro bem objeto de garantia real, para efeito de se assegurar a recomposição do lastro da emissão, sendo igualmente necessário adotarem-se não só os cuidados usuais das operações imobiliárias, como, também, outros procedimentos que as circunstâncias recomendarem.

Registro: segurança jurídica dos negócios imobiliários.

P. *Admitida que seja essa cessão, qual a repercussão que pode ter no Registro de Imóveis? É objeto de averbação? de registro? Afinal, trata-se de uma cessão de conteúdo meramente obrigacional, não representando direitos reais.*

R. Aspecto de especial relevância é o que diz respeito ao registro da cessão de crédito no Re-

gistro de Imóveis da situação do imóvel ao qual esteja vinculado o crédito. A necessidade desse registro pode até ser controvertida, podendo até haver quem entenda ser inadmissível, sob o argumento de que o objeto dessa cessão é o crédito, e não o imóvel. Particularmente, embora admitamos alimentar a controvérsia, somos pela conveniência e até pela necessidade do registro, fundamentalmente porque é nele que reside a segurança jurídica dos negócios imobiliários; há o requisito legal contido no inciso I do art. 8º da Lei 9.514/97, que exige conste do Termo de Securitização, entre outros elementos, "o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido"...

P. *Pelo que se depreende de suas palavras, o Sr. admite o acesso desse título (que encerra direito meramente obrigacional) tão-só pelo valor que a publicidade registral agrega à operação. Vê-se que, por uma necessidade social, a idéia de taxatividade dos fatos inscritíveis fica assim flexibilizada, já que se admite o ingresso de cessões de quaisquer créditos imobiliários.*

R. Mas para o caso há expressa previsão legal. O dispositivo trata de requisito essencial no processo de securitização para segurança do mercado investidor, pois é pela publicidade do registro que a securitizadora exhibirá sua titularidade sobre o crédito que pretende securitizar. A Lei fala em registro, em sentido lato. De-

pois, esse registro da cessão feito na matrícula do imóvel assegura a prioridade, evitando duplicidade de cessão do mesmo crédito imobiliário ou, mesmo, a constituição de outras garantias sobre esse crédito, tais como a cessão fiduciária ou a caução.

P. *Mas o registro de que fala a Lei é no Registro de Imóveis ou no Cartório de Registro de Títulos e Documentos?*

R. Nesse passo, importa voltar a atenção para esses dois direitos reais regulamentados pela própria Lei 9.514/97, quais sejam, o direito real decorrente da cessão fiduciária de direitos creditórios e o direito real de caução de direitos creditórios também oriundos de promessas de venda de imóveis. Se se pensasse em créditos representados unicamente por títulos (notas promissórias, por exemplo), a cessão fiduciária ou a caução poderia operar-se mediante endosso e tradição dos títulos. Entretanto, na medida em que o instrumento representativo desses créditos seja o instrumento de promessa de compra e venda, e apenas esse instrumento, a investidura do credor-cessionário na titularidade dos créditos não decorrerá da tradição de notas promissórias, mas, sim, do instrumento contratual da cessão, e a visibilidade dessa cessão para o público em geral só se tornará possível mediante registro do respectivo instrumento, seja em Registro de Títulos e Documentos, seja no Registro de Imóveis competente. En-

tendo, todavia, em interpretação sistemática do artigo 8º da Lei 9514/97, que o cartório competente seja o de Registro de Imóveis, pois há a referência a requisitos claramente implicados (indicação do cartório em que registrado o imóvel, respectiva matrícula, "bem como o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido"). Parece-me lógico que o registro desses novos direitos reais (a cessão fiduciária e a caução de direitos creditórios decorrentes da venda de imóveis) seja efetivado na matrícula do imóvel a que esteja vinculado o crédito, no Registro de Imóveis competente, não obstante o crédito decorrente de promessa de venda não tenha natureza de direito real. Independentemente dessa circunstância, o registro é recomendável como forma de assegurar ao credor-cessionário a prioridade sobre tais direitos, e pela mesma razão, tomando-se como referência a cessão fiduciária e a caução referida nos artigos 17 a 21 da Lei 9514/97, parece lógico que a cessão plena do crédito seja objeto de registro também na matrícula do imóvel a que esteja vinculado o crédito.

P. *Em face das garantias criadas pela própria Lei 9514/97 seria interessante exercitar um raciocínio prospectivo. Seria possível, por exemplo, a utilização da alienação fi-*

duciária dos imóveis que foram compromissados à venda?

R. Vamos tomar como exemplo um típico compromisso de compra e venda em incorporações imobiliárias. Nesse caso, a incorporadora terá cedido

“Parece-me lógico que o registro desses novos direitos reais (a cessão fiduciária e a caução de direitos creditórios decorrentes da venda de imóveis) seja efetivado na matrícula do imóvel.”

créditos vinculados a promessas de compra e venda; a alienação fiduciária, então, teria como objeto o mesmo imóvel que a incorporadora tiver prometido vender. Assim, a incorporadora cederia seus direitos creditórios decorrentes da promessa de compra e venda à securitizadora e a ela transmitiria a propriedade fiduciária do imóvel prometido vender. Poder-se-ia imaginar que, de acordo com a estrutura do contrato de promessa de compra e venda, sendo certo que a incorporadora conserva para si o domínio, poderia ela dispor desse domínio, desde que ressalve que ele está onerado pela obrigação que a incorporadora tem perante o adquirente e, também, está limitado pelo direito real que vincula o imóvel ao adquirente. Entretanto, na hipótese considerada, a idéia é legalmente inadmissível, ainda que ressalvada a oneração da promessa, por causa da estrutura legal peculiar da alienação fiduciária. Com efeito, pelo contrato de promessa de compra e venda o promitente vendedor conserva o domínio sobre o imóvel, transmi-

tindo ao adquirente o direito de adquirir e, bem assim, a posse sobre o imóvel. Pelo contrato de alienação fiduciária, o fiduciante é também investido na posse do imóvel, tal como dispõe o parágrafo único do art. 23 da Lei nº 9.514/97. Ora, no caso em questão, o que se imaginaria é que a incorporadora, que é a promitente vendedora, pudesse contratar a alienação fiduciária com a securitizadora, para garantir créditos que viessem a desaparecer por desfazimento de promessas. Por esse contrato, a promitente vendedora (incorporadora) seria a fiduciante, enquanto que a securitizadora seria a fiduciária. Pela estrutura da alienação fiduciária, o fiduciante fica com a posse direta e o fiduciário fica com a posse indireta. É que, ao firmar o contrato de promessa de compra e venda, a incorporadora já terá transmitido a posse direta do imóvel ao adquirente, não havendo possibilidade de se promover o desdobramento da posse em posse direta e posse indireta, para que ela, incorporadora, alienando o imóvel fiduciariamente à securitizadora, fique com a posse direta e transmita à referida securitizadora a posse indireta.

P. *Resulta claro que a existência de promessa de compra e venda frustraria a possibilidade de a incorporadora constituir garantia de propriedade fiduciária em favor da securitizadora. E a cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da promessa?*

R. Por essa forma, a

incorporadora cederia fiduciariamente os direitos creditórios de que é titular contra os adquirentes. A estrutura do contrato de promessa de compra e venda não sofreria qualquer alteração, mantendo-se todas as condições de pagamento, o prazo etc. A incorporadora transmitiria os créditos, pura e simplesmente, em termos fiduciários. A cessão fiduciária é contrato de cessão limitado pelo escopo de garantia. Aplicam-se à cessão fiduciária as regras relativas à cessão plena, com a ressalva, obviamente, das limitações próprias do escopo de garantia. A cessão fiduciária é contrato acessório, pois é garantia de contrato de empréstimo, de abertura de crédito ou de outro contrato de natureza similar. Assim, a incorporadora obtém do cessionário-fiduciário um empréstimo e, em garantia, cede ao prestador, fiduciariamente, os créditos vinculados aos contratos de promessa de compra e venda. Por esse contrato, a incorporadora (cedente) se desprende da titularidade dos créditos, mas só temporariamente, pois esses créditos passam à titularidade do prestador (cessionário) para atender à finalidade da garantia, isto é, para permitir que o prestador (cessionário) vá recebendo dos devedores da incorporadora-cedente, que são os adquirentes, e vá aplicando o produto desse recebimento na amortização da dívida da mesma incorporadora-cedente. Dada essa configuração, a Lei 9.514/97 (art.

19) autoriza o prestador-cessionário a receber diretamente dos devedores da incorporadora-cedente, fazendo as vezes da incorporadora e, até, exercendo as eventuais ações judiciais a que a incorporadora-cedente esteja legitimada para realização da cobrança (e somente para a cobrança). Na dinâmica desse contrato de garantia, os valores das prestações que o prestador-cessionário receber do adquirente vão sendo creditados à incorporadora-cedente até a satisfação do crédito do prestador-cessionário. Os direitos creditórios cedidos fiduciariamente constituem um patrimônio especial, com autonomia funcional. Na hipótese de falência da incorporadora-cedente, esses créditos não são atingidos pelos efeitos da quebra, prevenido a lei, expressamente, que, se os créditos forem representados por títulos, e se esses estiverem, eventualmente, na posse da incorporadora-cedente, não poderão ser arrecadados na massa, isto porque a lei os considera separados do patrimônio geral do cedente, para exercer a função de amortizar determinada dívida e, assim sendo, deverão ser restituídos ao prestador-cessionário (lei 9.514/97, art. 20). Da análise da cessão fiduciária fica claro que ela é excluyente da cessão plena. Enquanto a cessão plena é contrato independente, que opera autonomamente a transferência do cré-

dito em termos completos e definitivos, a cessão fiduciária é contrato acessório, cuja existência, obviamente, depende da existência de um outro contrato, que será o contrato principal em relação à referida cessão fiduciária. Assim, a cessão fiduciária só poderá ser utilizada se houver um contrato qualquer de crédito, para cuja garantia seja utilizada a cessão fiduciária de direitos creditórios.

P. *Voltamos ao problema do desfazimento do compromisso de compra e venda, que é base e arri-mo da cessão fiduciária.*

R. De fato, a cessão fiduciária apresenta os mesmos problemas apresentados pela cessão plena, se eventualmente ocorrer o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda. Em ambas as hipóteses - cessão plena ou cessão fiduciária - o objeto do negócio (que é o crédito) desaparecerá, daí porque sempre haverá necessidade de uma outra garantia para suprir essa lacuna. Portanto, a cessão fiduciária, quando tiver por objeto créditos vinculados à promessa de

compra e venda, é insuficiente para garantia no processo de securitização.

Hipoteca dos imóveis objeto das promessas de c/v.

P. *A garantia hipotecária é sempre possível nesses casos. Como o Sr. conceberia um mecanismo de garantia das operações de securitização tendo por objeto a cessão de crédito oriundo de promessas?*

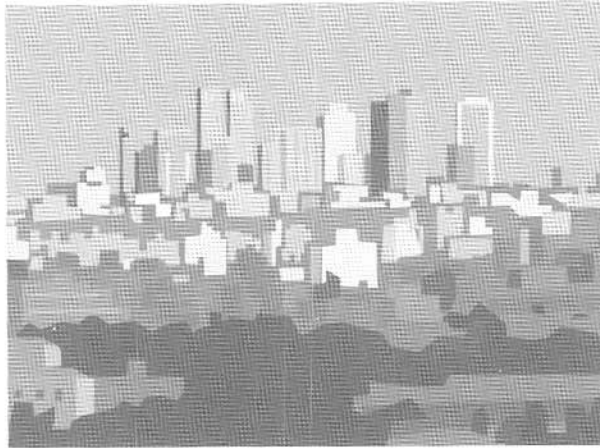
R. - Ainda como garantia da securitizadora e do investidor, para assegurar a obrigação de ressarcimento pela incorporadora nas hipóteses de desaparecimento do crédito ou de não realização do crédito, que constitui lastro do CRI, pode-se também cogitar da possibilidade de a incorporadora-cedente constituir, em favor da securitizadora, hipoteca dos imóveis objeto das promessas de compra e venda. Essa hipoteca se justificaria porque a cessão dos créditos vinculados à promessa, que tiver sido feita em favor da securitizadora, não transmite a esta nenhum direito real sobre o imóvel,



mas somente a relação de direito obrigacional existente entre a incorporadora e o adquirente. É claro que, na cessão fiduciária, como se viu, há uma relação de direito real, mas seu objeto é o crédito cedido fiduciariamente, e não o imóvel. Assim, qualquer que seja a modalidade de cessão que tenha sido contratada com a securitizadora - cessão plena do crédito da promessa ou cessão fiduciária desse crédito - esta não alcançará o imóvel, mas somente o crédito. Para suprir essa insuficiência, pode-se cogitar de contratar a cessão do crédito (plena ou fiduciária) e, simultaneamente, a obrigação do cedente de recompor o lastro em caso de desaparecimento do crédito, com garantia de hipoteca sobre imóvel.

P. Como se contrataria essa hipoteca?

R. A hipoteca seria outorgada pela incorporadora à securitizadora para o fim de garantir a obrigação desta última de recompor eventual deficiência ou o inadimplemento na realização dos créditos cedidos à securitizadora, e que tem por destinatário final os titulares dos CRIs. Ademais, a hipoteca estaria garantindo os riscos de eventual resolução da promessa de compra e venda e do consequente desaparecimento do crédito. De fato, mesmo havendo a cessão do crédito, em termos plenos ou fiduciários, a relação jurídica relativa ao contrato imobiliário de promessa de compra e venda continua vinculando exclu-



sivamente a incorporadora e o adquirente, pois, como se disse, a cessão do crédito limita-se ao crédito, não operando substituição da posição contratual da incorporadora. Disso decorre que, se houver algum litígio envolvendo a promessa de compra e venda e, por qualquer meio, esta vier a ser desfeita, as partes retomam suas posições anteriores, ou seja, a incorporadora recupera a plena propriedade do imóvel e o adquirente recupera parte do dinheiro que tiver pago. Para a eventualidade de desaparecimento do crédito que constituía o lastro da emissão do título, poder-se-ia cogitar da constituição de garantia hipotecária tendo como objeto o próprio imóvel que tiver retornado ao patrimônio da incorporadora-cedente, em favor do qual tiver revertido o imóvel. A hipoteca garantiria o conjunto de obrigações que, nos instrumentos formalizadores da securitização, a incorporadora-cedente tiver constituído em favor da securitizadora-cessionária.

P. A tese é inovadora. A hipoteca, nestes casos,

assume uma característica especialíssima.

R. Não há dúvida de que essa hipoteca se reveste de contorno especial, obviamente condicionado pela natureza das diversas obrigações que irá garantir, que são peculiares do processo de securitização e assim devem ser consideradas. Deve essa garantia, portanto, ser objeto de estudo específico para cada caso, na medida em que as situações em que a securitização se estrutura e se opera são variadas e multifacetadas. As cautelas recomendadas para eleição dessa garantia e para sua formulação se justificam também na medida em que, muito embora se trate da modalidade de garantia mais adequada, em tese, a esse tipo de operação, pode a hipoteca, eventualmente, mostrar-se imprópria ou inaceitável no caso concreto e, assim, frustrarem-se os propósitos eventualmente preconizados. Entre os vários aspectos a serem considerados, releva considerar, por exemplo, o que trata da anuência do promissário comprador no instrumento de constituição da hipoteca, na me-

da em que a recente Portaria nº 3, de 15.3.01, expedida pela Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça, sinaliza para a nulidade da cláusula da promessa de compra e venda que confira poderes à incorporadora para hipotecar a unidade prometida vender. Em suma, a estruturação desse negócio e sua garantia, embora implique apenas pequenas alterações no contorno contratual das cessões de crédito e da eventual prestação de serviço de administração, importarão profundas alterações no que tange ao tratamento das garantias. Nesse sentido, será necessário formalizar estipulações específicas relativas à garantia hipotecária, às hipóteses de exigibilidade das obrigações a que estiver vinculada, ao modo de sua execução etc.

P. Um aspecto que merece destaque é o fato de que os compromissos de *clv*, cujos créditos serão cedidos para fins de securitização, devem obrigatoriamente ser registrados. O Sr. concorda?

R. Como vimos, os créditos oriundos de promessa de compra e venda podem lastrear Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI. Esses compromissos, contudo, devem ser registrados, para atendimento do disposto no inciso I do art. 8º da Lei 9.514/97, pelo qual o "termo de securitização" deve conter a individualização do imóvel a que esteja vinculado [o crédito], e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado, e respectiva matrícula.

A importância da integração Cadastro-Registro: registros espanhóis incorporam bases gráficas dos imóveis.

Recentemente, o decano-presidente do Colégio de Registradores da Espanha, Antonio Paulo, anunciou e apresentou o projeto Geo-base, um sistema para incorporar as bases gráficas dos imóveis aos Registros de Imóveis espanhóis.

O Colégio informa que uma identificação clara e perfeita das parcelas é o complemento ideal para que o Registro Predial possa publicar a situação jurídica dos imóveis, com todas as garantias da legislação hipotecária. O projeto Geo-base se apoia em três princípios básicos e fundamentais: os imóveis confrontam com imóveis, ocupam um lugar geográfico determinado e têm uma forma geométrica característica.

O sistema de bases gráficas tornará possível identificar de forma exata os imóveis registrais com os existentes na realidade extrarregistral, permitindo oferecer aos Registros uma conformação exata de suas características físicas.

Essa é a resposta dos registradores espanhóis não só para atender às disposições legais, mas para cumprir o requisito essencial à configuração de um Registro adaptado às novas tecnologias.

A aplicação do sistema poderá se dar através da Internet, tão logo seja regulamentada a disseminação dessas informações por meios eletrônicos.

Convênio com a Universidade viabiliza projeto

Analogamente ao que os registradores brasileiros têm tentado, o Projeto Geo-Base do Colégio de Registradores da Espanha conta com o assessoramento e formação do Serviço de Cartografia da Uni-

versidade Autônoma de Madri, em virtude de convênio de colaboração subscrito com o fim de se criar um Sistema de Informação Geográfica no Registro de Imóveis, permitindo estudar as técnicas para a conexão de bases gráficas cadastrais com os dados alfanuméricos do Registro e definir os procedimentos básicos para a gestão registral.

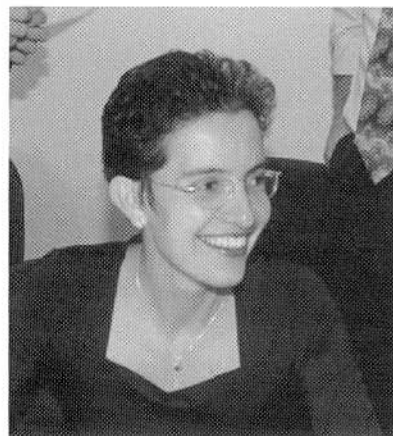
O Projeto conta ainda com a colaboração da Tragsatec, empresa ligada ao Ministério da Agricultura da Espanha, que tem realizado o tratamento de dados cartográficos através de *software* de última geração.

O ato de apresentação do projeto, em 6 de fevereiro último, contou com a participação de Ana López-Monis, diretora-geral dos Registros e do Notariado, Jesús Miranda, diretor-geral do Cadastro, Javier Espiago, diretor do Serviço de Cartografia da Universidade Autônoma de Madri e Antonio Manuel Morales, catedrático de Direito Civil da Universidade Autônoma de Madri.

Irib estuda integração cadastro-registro no Brasil

A utilização de sistemas cartográficos pelos Registros de Imóveis no Brasil conta com importante apoio técnico e científico das Universidades Federais de Pernambuco e de Santa Catarina, através dos Professores Drs. Andrea Carneiro e Jürgen Philips.

Sensível à necessidade da integração entre cadastro e registro, o Irib tem estudado o assunto no GTCI - Grupo de Trabalho sobre Cadastro Imobiliário. Membro do GTCI há vários anos, o registrador paulistano Sérgio Jacomino vem



Prof. Dra. Andrea Carneiro

discutindo a questão com professores e engenheiros das universidades citadas.

Confira alguns dos trabalhos e reportagens divulgados pelo Irib:

Trabalhos e reportagens sobre registro-cadastro.

1. No Boletim do Irib:

Cadastro & Registro: conexão e interdependência. Jürgen Philips, Andrea Carneiro e Sérgio Jacomino (BI 268, setembro/99, p. 24).

Integração entre cadastro e registro imobiliário em áreas urbanas e rurais. Entrevista com a professora e doutora em cadastro imobiliário, Andrea Carneiro, da Universidade Federal de Pernambuco e membro do GTCI - Grupo de Trabalho sobre Cadastro Imobiliário, sobre suas pesquisas na área de integração do cadastro físico com o registro imobiliário (BI 279, agosto/00, p. 180).

Registro Público de Terras: criação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais no Incra. Sérgio Jacomino (BI 275, abril/00, p. 76)

A visão de profissionais do cadastro sobre o Projeto do Incra. Prof. Dra. Andrea Carneiro (BI 276, maio/00, p. 102).



Prof. Dr. Jürgen Philips.

Críticas ao anteprojeto de Lei que cria o Sistema Público de Registro de Terras. Sérgio Jacomino. (BI 276, maio/00, p. 99)

Cadastro: especialistas respondem às questões do Irib.

Sérgio Jacomino entrevista os professores Andrea Carneiro, da Universidade Federal de Pernambuco e Jürgen Philips, da Universidade Federal de Santa Catarina, especializados em cadastro (BI 265, junho/99, p. 6)

Cadastro - registro imobiliário: uma integração necessária. Entrevista com a Profa. Dra. Andrea Carneiro, da UFPE. (BI 253, junho/98, p. 3)

2. Na Revista de Direito Imobiliário do Irib:

O cadastro e o registro imobiliário no Brasil. Tabosa de Almeida, da Academia Pernambucana de Letras Jurídicas. Oficial do Registro de Imóveis no Recife, PE (RDI 9, janeiro-junho/82).

A matrícula e o cadastro no registro imobiliário. José Renato Nalini, Juiz do Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo, Coordenador dos Cursos de Aperfeiçoamento da Escola Paulista da Magistratura (RDI 37, janeiro-abril/96).

O desmembramento de imóvel perante o registro imobiliário. Elvino Silva Filho, Oficial do 1º Cartório do Registro de Imóveis de Campinas, SP (RDI 7, janeiro-junho/81).

Imóvel Rural. Cancelamento da matrícula e registro por ato do Corregedor-Geral da Justiça. Consti-

tucionalidade da Lei 6.739/79 (RDI 14, julho-dezembro/84).

Da unitariedade matricial. Ricardo Henry Marques Dip, Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos da São Paulo (RDI 17/18, janeiro-dezembro/86).

Conjuntos habitacionais de interesse social (RDI 7, janeiro-junho/81).

Do controle da disponibilidade na segregação imobiliária. Ricardo Henry Marques Dip, Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo (RDI 22, julho-dezembro/88).

A planta do imóvel e seu aproveitamento no registro. Afrânio de Carvalho, Professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro (RDI 10, julho-dezembro/82).

Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois. Maria Helena Leonel Gandolfo, Oficial do 10º Registro de Imóveis de São Paulo, SP (RDI 33, janeiro-junho/94).

Indivisibilidade dos imóveis rurais. Lúcio Flávio Camargo Bastos, Procurador do Incra no Rio Grande do Sul (RDI 1, janeiro-junho/78).

Plantas de loteamentos. Ricardo Henry Marques Dip, Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos da São Paulo Sentença no processo de dúvida 163/85 do MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo (transitada em julgado). (RDI 16, julho-dezembro/85).

Da aquisição de imóvel rural por estrangeiro: uma introdução. Geraldo Cezar Torres Carpes, Oficial Substituto do Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Porã, MS (RDI 16, julho a dezembro/1985).

O anteprojeto de Código Civil e o Registro de Imóveis. Afrânio de Carvalho, Professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro (RDI 6, julho a dezembro/1980).

Unicidade da matrícula e divisão interna do imóvel. Afrânio de Carvalho, Professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro (RDI 7, janeiro a junho/1981).

Revista de Direito Imobiliário do IRIB 5 - *A matrícula no Registro de Imóveis.* Afrânio de Carvalho, Professor na Universidade Federal do Rio de Janeiro (RDI 5, janeiro a junho/1980).

Conclusões do VII Congresso Internacional de Direito Registral (RDI 21, janeiro a junho/1988).

A fé pública registral. Marcelo Terra, advogado, professor de Direito Civil (RDI 26, julho a dezembro/1990)

Registro de Imóveis e seu aperfeiçoamento. Afrânio de Carvalho, Professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro (RDI 17/18, janeiro a dezembro/1986).

Retificação do Registro. Afrânio de Carvalho, Professor da Faculdade de Direito da UFRJ (RDI 13, janeiro a junho/1984).

3. No site do Irib:

Registro e cadastro - uma interconexão necessária - Sérgio Jacomino (www.irib.org.br - Biblioteca - Direito Civil, Registral & Notarial).

Cadastro - Registro Imobiliário - Prof. Dr.-Ing. Jürgen Philips, Universidade Federal de Santa Catarina, Dep. de Engenharia Civil, Ciências Geodésicas (www.irib.org.br - Biblioteca - Direito Civil, Registral & Notarial).

4. No Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP:

Projeto do Incra altera Lei 6015/73. Integração cadastro (Incra) e cartórios. Anteprojeto do Governo Federal criando o Sistema Público de Registro de Terras, alterando dispositivos das Leis 4947/66, 5868/72, 6025/73, 9393/96, Decreto-lei 1989/82 e, indiretamente, alterando dispositivos da lei das escrituras públicas e Código Civil. Opinião de Jürgen Philips, Andrea Carneiro e Sérgio Jacomino (BE Irib/Anoreg-SP nº 209, 13/6/00, Notas&Notícias - consultar em www.irib.org.br)

Breves ponderações acerca da função notarial e da escritura pública

Leonardo Brandelli*

Todos os dias, ao longo da extensão de nosso planeta, milhares de relações jurídicas nascem, desenvolvem-se e extinguem-se; milhares de negócios jurídicos são celebrados e cumpridos sem que haja, contudo, uma intervenção estatal através do Poder Judiciário.

Há em tais casos, sim, interpretação e aplicação do direito, porém longe dos tentáculos do Poder Judiciário, numa seara que convencionou-se chamar de esfera de aplicação voluntária, ou graciosa, do direito.

Não se poderia imaginar um estado social patológico perene, a ponto de o direito ter de ser aplicado sempre pelo poder jurisdicional do Estado e, de fato, assim não o é.

Todavia, mesmo na esfera de aplicação voluntária do direito, o Estado não se furta de intervir a fim de garantir a certeza e segurança jurídicas e a paz social, e o faz de inúmeras formas.

Uma das formas de ingerência estatal nas negociações privadas e, seguramente uma das mais importantes e eficazes, é através da instituição notarial. Nesse diapasão, tem-se que o Notário, ou o Tabelião, é o profissional do direito dotado de fé pública, a quem é delegado pelo Estado o exercício da atividade notarial (art. 3º da Lei 8935/94), que é a função típica do notário e que tem por caracteres principais a imparcialidade e o assessoramento jurídico, ao lado da fé pública que lhe é conferida.

O Notário é assim uma *longa manu* do Estado na esfera de consecução voluntária do Direito, atu-

ando de maneira eficaz na busca da certeza e segurança jurídicas *a priori*, dotada que é a sua atividade de determinados caracteres especiaisíssimos que permitem o logro de tal intento.

É nesse clima de segurança e certeza jurídicas na consecução graciosa do direito que surge a escritura pública, como instrumento público notarial, autorizado por um Notário no uso de suas atribuições exclusivas.

Assim, a escritura pública, como de resto a função notarial, tem mister eminentemente preventivo de litígios, buscando a segurança jurídica *a priori*, ancorado principalmente no assessoramento jurídico imparcial e dotado de fé pública, que só o Notário pode dar.

O instrumento público notarial contribui eficazmente para a aplicação segura do direito, constituindo-se em documento que de forma eqüitativa traduz fielmente a vontade das partes, configurando uma certeza desde o recebimento da vontade e qualificação dessa, até o conteúdo do documento e conformidade desse com o direito. Toda essa segurança e eficácia jurídicas (que contribuem substancialmente para a paz social), reitera-se, só são possíveis, e o são de forma especial, por força dos caracteres da função notarial, especialmente os da imparcialidade e do assessoramento jurídico, amparados pela fé pública notarial.

Dessa forma, ainda que instaurado o litígio, somente os juizes sabem aquilatar a tranqüilidade de decidir com apoio em uma prova documental pública.

Acerca da função da escritura pública, sábias são as palavras do Notário português M. Gonçalves

Pereira, ao asseverar que o "ordenamento jurídico tem como uma das suas missões específicas combater a incerteza e a insegurança, dever que cumpre de duas formas: *a posteriori*, através do processo, resolvendo a incerteza actual; e *a priori* ou preventivamente, evitando a incerteza futura, procurando dar certeza e segurança às situações e às relações concretas intersubjetivas, criando meios e instrumentos aptos a produzir tal certeza e segurança, colocando-os à disposição dos particulares."

"A função notarial situa-se no segundo daqueles planos: suposta a certeza do direito objectivo, a função notarial tende a conseguir preventivamente a certeza da sua aplicação às relações e situações jurídicas e aos direitos subjectivos, na sua estática e na dinâmica do tráfico jurídico."

"A segurança jurídica na actualção e contratação privadas, nos direitos dos países do sistema de direito notarial latino, obtém-se com a adopção da forma documental autêntica para a celebração dos actos e contratos e com a intervenção de um jurista imparcial - o notário - que, em condições de igualdade para todas as partes, conforma a vontade destas à vontade externa ou declarada no documento, e uma e outra à lei." (*Notariado e Burocracia*, p. 34-35)

Clara fica assim, a importância do instrumento público notarial na vida social e jurídica das pessoas e, até mesmo, na vida do próprio direito.

Qualquer que seja o negócio jurídico a ser celebrado pelas partes, pode ser efetuado por escritura pública, se aquelas assim quiserem. Porém, casos há em que a escritura

(*) Leonardo Brandelli é o 28º Tabelião de São Paulo-SP, mestrando em Direito Civil na Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

pública é imperativa, sob pena de nulidade.

O ordenamento jurídico, de acordo com a relevância, complexidade e efeitos que envolvam o negócio jurídico, impõe para sua realização determinadas solenidades.

Nesse entendimento é que o legislador, no art. 134 do Código Civil, arrolou os casos em que a escritura pública é da substância do ato, (como, v.g., a compra e venda e a doação de imóveis, que são os casos mais comumente encontrados) sendo nulo o ato que não observar tal solenidade. Pela complexidade e relevância dos atos lá enumerados, bem andou o legislador ao buscar na escritura pública o meio eficaz a garantir a lisura de tais atos e

a sua realização conforme o direito, prevenindo que se criasse aí um solo fértil para o surgimento de litígios bem como garantindo que, uma vez engendrado o litígio, facilitada esteja a sua composição.

Note-se que não é em vão a existência das formas solenes, posto consistirem-se em um meio destinado a cumprir determinado fim, qual seja, o de assegurar a correta manifestação da vontade e, mais modernamente, também o de proteger o hipossuficiente.

A escritura pública assim, porquanto ato solene engendrado por um profissional do direito imparcial, é instrumento jurídico garantidor da correta manifestação da vontade das partes envolvidas no negócio

jurídico, bem como de proteção ao hipossuficiente, funcionando desta forma como importante elemento acautelador de direitos e preventor de conflitos de interesses.

Por fim, cumpre citar as palavras de Santiago Raúl Deimundo, que bem ilustram a grandeza e importância da função notarial e, por conseqüência, da escritura pública na atualidade: "Nuestra sociedad actual requiere mucho más que escribas documentadores. Reclama, sobre todo, juristas consejeros frente a la necesidad de una cada vez más seguridad hipertrofiada, libre de ambigüedades, imprecisiones e incertidumbres" (Pensamiento y Sentimiento sobre el Notariado, p. 97).

Incorporação imobiliária: o cálculo de áreas da NBR 12.721

Eng. Paulo Andres Costa*

A Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 deu à ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em seu artigo 53, a tarefa de elaborar uma norma específica cuja finalidade seria complementar tecnicamente o seu objetivo principal: fazer da incorporação imobiliária uma atividade definida e segura.

Entre tantas inovações que a Lei propôs apresentava-se, pela primeira vez, a exigência de um registro prévio do processo de incorporação (alienação total ou parcial antes da conclusão da edificação), com arquivamento de documentos, entre os quais estavam relacionados o cálculo das áreas de edificação, o memorial técnico descritivo das especificações da obra projetada e a avaliação do custo global do empreendimento e do custo individual das unidades autônomas. À ABNT,

então, cabia dar o caráter de Norma Técnica a este conjunto de informações.

A tarefa reservada à ABNT tinha um rosto de desafio: a Lei relacionava num resumido elenco os itens de seu complexo objetivo - caracterizar fisicamente o empreendimento e estabelecer um custo confiável, abaixo do qual não seria viável a construção - o qual deveria, ao mesmo tempo, receber uma normalização e resultar numa expressão inteligível a todos os envolvidos e interessados no processo de incorporação.

O desafio tornar-se-ia maior, porém, na medida em que a Lei mostrava-se extremamente moderna e ágil, enquanto a Norma Técnica tinha à sua frente o compromisso de operacionalizar a modernização da construção civil, a introdução de

novos métodos construtivos e a transformação do "construir" em um processo industrial.

Não foram poucas as críticas aos modelos divulgados e normalizados pela ABNT na NB 140/1965 (Norma Brasileira Nº 140 de 1965) e, embora passando por revisões e complementações - que deram à NB 140 a atual designação de NBR 12.721-, a norma não abriu espaço para considerar as críticas formuladas.

Interessa, dentro deste estudo, transcrever a análise feita por J. Nascimento Franco e Nisque Gondo em seu livro "Incorporações Imobiliárias":

"Não pensou assim a ABNT e, num tecnicismo que talvez se justifique no cálculo do custo da construção, mas que nada tem a ver como cálculo de que fala a alínea "e" do art. 32, decompôs, na NB-140, a área privativa e a área de uso comum em "coberta-padrão", "coberta de padrão diferente ou descoberta" e esta em "real" e "equivalente de construção", etc., etc. São desnecessários tais e tan-

(*) O Eng. Paulo Andres Costa (andress@desbrava.com.br) é engenheiro civil formado pela Universidade Federal de Santa Maria. Consultor do Sinduscon-Oeste de Santa Catarina (Economia e Estatística). Membro da Comissão de Estudos de Custo Unitário e Orçamento de Construção Civil - NBR 12.721/1999 - Cobracon - ABNT. Árbitro Permanente da Câmara de Mediação e Arbitragem (Incorporações Imobiliárias) de Chapecó - SC. Data ref. 19.mar.2001 - http://informarte.net/paulo_andres/

tos desdobros para o simples cálculo das áreas exigidas pela lei. Esta só exige a indicação: a) da área exclusiva, ou privativa, das unidades autônomas; b) área proporcional de cada unidade nas áreas de uso comum; c) área total (construída) da unidade, que é a soma das duas primeiras; d) participação proporcional de cada unidade no terreno; e) área global do edifício, que é a soma das áreas construídas das unidades autônomas. Tudo o mais deve ser evitado e acaba gerando confusão no espírito do adquirente que, não sendo técnico, deve ter acesso a dados tanto quanto possível claros e simples." (1991, p. 53)

A contundência do comentário - avalizada pela reconhecida trajetória dos juristas-autores - equivoca-se, no entanto, em seu objeto de crítica. Primeiro: não se trata de tecnicismo e sim de uma definição das condições técnicas - o que é diferente. Segundo: os conceitos introduzidos foram destinados ao profissional que elabora os cálculos e não ao adquirente. Para chegar à perfeita definição do objeto da incorporação, tais conceitos eram (e ainda são) desdobramentos que interessam aos algoritmos propostos em Norma.

Em concordância com J. Nascimento Franco e Niske Gondo, che-

ga-se à conclusão de que a ABNT preocupou-se com o espírito da Lei 4.591/64, mas não considerou o destino público dos resultados a serem apresentados no Cartório de Registro de Imóveis. Dito de forma mais clara: a ABNT centrou sua preocupação em criar um sistema de cálculo onde sua memória é explícita, e os processos de cálculos podem ser verificados e consultados a qualquer instante. No entanto, faltou ao conjunto de quadros informativos um resumo final de dados a serem transcritos de forma inequívoca e dentro da capacidade de interpretação do senso comum. O objeto de crítica dos autores citados deveria, então, apontar para a ausência de uma descrição-resumo e não para o modelo técnico da norma.

Neste ponto, sim, a NBR 12.721 merece uma revisão geral. É necessário oferecer o resultado final de forma clara e objetiva. A memória de cálculo deve estar em anexo, mas não deve ser dada à leitura como única fonte dos dados que caracterizam a incorporação.

Por outro lado, também os desdobros das áreas nos cálculos devem ter uma nomenclatura de maior clareza em sua significação. Um dos graves problemas originados pela entrega dos quadros da NBR

12.721 como produto finalizado é a conceituação de "área de construção". De certa forma, até tecnicamente este conceito foi mal escolhido. A "área de construção", segundo o critério da Norma, é uma área resultante fictícia à qual pode-se aplicar o custo unitário padrão. Enfim, é um conceito que serve apenas para determinação do custo do empreendimento. Mas "área de construção" é uma expressão que induz a outro entendimento, quando utilizada a partir da compreensão que dela faz o senso comum. O Engenheiro e Professor Paulo Grandiski, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo, constatou não poucos casos onde a área de construção é tomada como área física, o que causa inúmeros problemas técnicos no registro de incorporação.

Deste modo, o desafio proposto à ABNT pela Lei 4.491/64 ainda se mantém em vigência. A análise de J. Nascimento Franco e Niske Gondo, redefinido o seu objeto de crítica, recebe, assim, outro significado e torna-se um apelo aos responsáveis pela redação das normas técnicas: todos os envolvidos no processo de registro da incorporação imobiliária devem "ter acesso a dados tanto quanto possível claros e simples".

Registro Jurídico

Imóvel rural. Uso indevido. Danos ao meio ambiente. Ônus - averbação no registro imobiliário.



O novo proprietário de imóvel rural deve responder por infrações à Lei Florestal cometidas pelo antigo dono. Decisão da Primeira Turma do STJ ao julgar ação ambiental envolvendo Sérgio Favoreto, dono de um imóvel no município de Maringá (PR). O agricultor foi condenado a recuperar 20% da floresta anteriormente existente, deixando de utilizá-los no cultivo de grãos e pastagens. Foi determinada também a averbação da área no registro imobiliário.

A ação por danos ao meio ambiente

contra Favoreto foi proposta pela Adeam (Associação de Defesa e Educação Ambiental de Maringá), que o acusa de uso indevido de áreas proibidas pelo Código Florestal. A associação conseguiu na Justiça impedir a exploração dessas áreas e obrigar o agricultor a promover o reflorestamento com espécies nativas.

A primeira instância da Justiça paranaense, favorável à Adeam, condenou o agricultor a recuperar a área de no mínimo 20% da propriedade, determinando que o ônus imposto ao imóvel seja averbado no regis-

tro imobiliário. O proprietário alegou que não praticou dano ao meio ambiente e nem adquiriu o imóvel durante a vigência da lei que faz restrições à exploração das terras. Apelou ao TJPR e obteve decisão favorável. Segundo o TJPR “a circunstância de o agricultor já haver adquirido sua propriedade rural, sem as matas, torna inadmissível exigir-se dele o dever de reparar dano ambiental, aliado tal fato à inexistência de precedente demarcação de área pelo órgão respectivo que ensejasse o reflorestamento”.

Diante disso, o Ministério Público estadual recorreu ao STJ e ao STF. Pede que Favoreto, como novo proprietário, possa figurar no processo para responder à ação ambiental e sua condenação a recuperar a área degradada. Favoreto sustentou que, como adquirente do imóvel, nunca derrubou sequer uma árvore e havia recebido a

área sem nenhuma parte de floresta nativa ou plantada. Sendo assim, não poderia responder a “supostos danos ambientais”.

Convicto de que “o atual adquirente da propriedade está legitimado passivamente para responder à ação”, o relator do recurso no STJ, ministro José Delgado, decidiu que há transmissão para o novo proprietário do preceituado na legislação específica. “Tudo em face da Lei Florestal que determina uma reserva de 20% da propriedade rural para a regeneração da floresta anteriormente existente, deixando de utilizá-la no cultivo de grãos e pastagens e a averbação da área no registro imobiliário”, concluiu o relator em seu voto, no que foi acompanhado pelos demais ministros da Turma. Processo: Resp 264173 (www.stj.gov.br - notícias, 14/3/2001 - *Dono de imóvel rural deverá recuperar área de preservação ambiental*)

Filhos podem cobrar acordo de doação de bens feito pelos pais durante a separação

O acordo de doação de bens aos filhos feita entre os cônjuges quando da separação é título executivo e pode ser cobrada pelos beneficiários. Essa foi a decisão unânime da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, que acolheu o recurso dos irmãos F.C.C.G., L.R.C.C. e L.R.C.C. contra o pai G.C.C. Segundo a Turma, mesmo com o fato do acordo ter sido firmado entre os pais, os filhos são legítimos para cobrar sua execução, pois são os principais interessados em seus resultados.

G.C.C. e M.B.R. se separaram em junho de 1976. No acordo de separação, o casal decidiu que G.C.C. pagaria uma pensão à ex-mulher, que ficaria com a guarda dos filhos, e também se comprometia a transferir todos os bens do casal, inclusive os que havia recebido como herança de seu pai, para os filhos. O acordo foi firmado perante a Segunda Vara de Família da Comarca de Niterói, no Rio de Janeiro, onde a mãe e os filhos moram. G.C.C. reside em Castelândia, interior do estado de Goiás.

Passados mais de dez anos, a transferência dos bens não foi efetivada. Ao tomarem conhecimento de que alguns imóveis que lhes pertenciam já teriam sido vendidos ou penhorados pelo pai, F.C.C.G., L.R.C.C. e L.R.C.C. entraram

com uma ação exigindo que G.C.C. cumprisse o acordo. Paralelamente à ação dos filhos, também há um processo promovido por M.B.R. cobrando de G.C.C. a pensão alimentícia que nunca recebeu.

Contestando o processo movido pelos filhos, G.C.C. afirmou que “a doação não pode ser objeto de promessa por ser um contrato de natureza gratuita – o que o tornaria impossível, quando não efetivada espontaneamente, exigir-se seu cumprimento por execução coativa”, como a cobrança dos filhos. O pai lembrou que teria mais três filhos, nascidos de sua segunda união, que também seriam seus herdeiros. E destacou que F.C.C.G., L.R.C.C. e L.R.C.C. não poderiam entrar com este tipo de processo porque o acordo foi feito entre o casal e não teria sido estipulado qualquer prazo para sua efetivação. Os filhos discordaram da defesa do pai alegando que o acordo de doação teria gerado “direito a terceiros”. E destacaram que, caso não fosse considerada válida a cláusula de doação, “seria muito fácil firmar um acordo, ratificá-lo e não cumpri-lo, sem qualquer sanção”.

O Juízo de Primeiro Grau considerou que os filhos não teriam legitimidade para cobrar a execução do acordo. Com isso, o processo foi extinto sem o julgamento do mérito. F.C.C.G., L.R.C.C. e L.R.C.C.

apelaram ao Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que confirmou a sentença. Os filhos de G.C.C., então, recorreram ao STJ para que fosse reconhecida a legitimidade para a cobrança.

O relator do processo, ministro Ari Pargendler, reconheceu que, no caso em questão, há um título executivo a ser cobrado e os filhos são legítimos para a cobrança. Com a conclusão do relator, que foi seguido pelos demais membros da Turma, o processo retornará ao juízo de primeiro grau para que seu mérito seja julgado. Dessa forma, outras questões – como o fato de existir uma ação da ex-mulher requerendo a mudança da cláusula de doação e o fato de G.C.C. possuir outros herdeiros – poderão ser analisadas.

Em seu voto, Pargendler destacou o posicionamento do ministro Ruy Rosado, que ficou vencido quando a Quarta Tur-

ma analisou um processo com discussão semelhante, decidindo, ao contrário da Terceira, pelo não reconhecimento da legitimidade dos filhos para a cobrança. “Evidentemente, eles não participaram do processo da separação, mas são os que têm interesse na execução do que foi acordado, pois são os beneficiários da doação”. Na oportunidade, Ruy Rosado também entendeu que o acordo é um título executivo, podendo ser cobrado. “A cláusula referente à doação de um certo bem por um ou pelos dois dos separandos não pode, a meu juízo, se equiparar a uma mera promessa de liberalidade. Não se trata da hipótese de alguém que, no futuro, eventualmente, possa vir a doar este bem a terceiro. Aqui se trata da promessa de um fato futuro que entrou na composição do acordo de partilha dos bens do casal. Daí porque, em princípio, ele é exigível”. (www.stj.gov.br - notícias, 16/2/2001)

Rescisão de promessa de c/v anterior ao CDC. Inadimplência. Devolução das parcelas pagas. Atualização monetária.

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu que, diante de rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por mora ou inadimplência, mesmo sendo ele anterior ao advento do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), as parcelas quitadas pelo promitente comprador terão de ser devolvidas pelo promitente vendedor, devidamente atualizadas monetariamente a partir dos pagamentos realizados. Mas, do valor da devolução deve ser descontada a quantia correspondente à locação do imóvel pelo período ocupado pelos compradores. A Turma aplicou o artigo 924 do Código Civil, segundo o qual a cláusula contratual que prevê a perda das importâncias pagas pelo comprador por mora ou inadimplência poderá, a critério do juiz, ter seu valor reduzido, após a rescisão do contrato.

O compromisso de compra e venda do imóvel foi firmado em junho de 1986 entre L.D.S.Q. e outros (vendedor) e J.E.M.M. e sua mulher. O objeto do contrato era um apartamento no bairro do Ibirapuera, em São Paulo (SP), cujo preço foi ajustado, à época, em NCz\$ 580 mil (cruzados novos), dos quais NCz\$ 130 mil dados como sinal

na entrega das chaves, NCz\$ 300 mil dez dias depois e NCz\$ 150 mil dentro de 30 dias a contar da assinatura do compromisso. O pagamento dessa parcela final, que dependia de um financiamento que se buscava, estava condicionada ainda à entrega de toda documentação de transferência do imóvel para sua escrituração definitiva.

O empréstimo não foi obtido no prazo previsto, mas os compradores alegam que não pagaram a parcela final devido ao fato de que a documentação do imóvel não foi entregue após os 30 dias, mas somente em 1991 - cinco anos depois do compromisso. Alegando atraso na entrega da documentação, o comprador ingressou em 1992 com ação de consignação em pagamento, tentando quitar os NCz\$ 150 mil, mas sem correção monetária. O lado do vendedor, por sua vez, diante da recusa do comprador em aceitar o pagamento da parcela final corrigida monetariamente, resolveu ingressar com a ação rescisória movida pelos primeiros.

O juiz da 1ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro, em São Paulo, julgou ambas as ações num só despacho, considerando im procedente o pedido do comprador de consignar o pagamento da parcela final em

juízo, sem correção. Com relação à rescisão contratual solicitada pelo vendedor, ele a concedeu parcialmente, determinando a reintegração da propriedade, mas não reconheceu aos proprietários o direito de retomar a posse do imóvel sem devolver qualquer importância por ele recebida, como pretendiam. Determinou que as parcelas pagas fossem devolvidas pelo comprador devidamente atualizadas, a contar das respectivas datas das quitações. O juiz mandou deduzir dessa devolução as despesas efetuadas com alienação do imóvel. Os compradores, por sua vez, teriam direito a uma indenização por benfeitorias, uma vez comprovadas através de perícia.

Os vendedores apelaram ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que manteve a sentença de primeiro grau com algumas alterações: cortou a indenização por

benfeitorias aos compradores e acrescentou a obrigatoriedade de descontar da devolução, além das despesas com a alienação, o valor referente aos aluguéis pelo período em que o imóvel esteve ocupado pela parte compradora. Essa decisão, em essência, foi aquela mantida pela Quarta Turma do STJ, acolhendo voto do ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, relator do recurso interposto por Luici Scarpari Queiroz e outros. Os vendedores pretendiam, uma vez mais, derrubar a decisão da Justiça estadual que os obriga à devolução das parcelas pagas pelo comprador, decorrente da rescisão do compromisso de compra e venda. Por unanimidade, o recurso não foi sequer admitido. (www.stj.gov.br - notícias, 26/03/01 - *STJ decide que vendedor de imóvel devolverá valores pagos por comprador em caso de rescisão.*)

Seguro fiança é título executivo extrajudicial: decisão inédita do STJ.

A apólice de seguro-fiança feita em garantia de contrato de aluguel tem execução imediata, tal como a caução ou qualquer título executivo extrajudicial, e deve ser paga sem qualquer discussão jurídica, bastando que haja inadimplência do inquilino reconhecida em contrato. A decisão, inédita, foi tomada pela Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) por unanimidade, no julgamento de recurso da seguradora AGF Brasil Seguros S/A relatado pelo ministro Gilson Dipp. A seguradora contestava, em embargos à execução, o pagamento imediato do seguro locatício, argumentando que somente o seguro de vida e acidentes pessoais tem eficácia executiva.

Para o relator, quando o crédito é exigido com base em apólice de seguro fiança feito em contrato locativo, fica demonstrada claramente a natureza de crédito de aluguel, tal qual exige a lei. O Código de Processo Civil (art. 585) aponta entre os títulos executivos extrajudiciais, "o crédito decorrente de aluguel ou renda de imóvel bem como de encargo de condomínio, desde que comprovado por contrato escrito". Segundo Gilson Dipp, é evidente a necessidade de liquidez, certeza e exigibilidade dos valores cobrados em juízo, porque, do contrário a modalidade de seguro fiança como garantia de aluguel seria totalmente despropositada e inferior em relação às demais

garantias.

Segundo o ministro Dipp, a aplicação da lei não pode conduzir a resultados incongruentes e absurdos. "Se o fiador, que se obriga de modo voluntário, não remunerado e desinteressado, pode ser legalmente demandado pela via executiva, não é razoável que a pessoa jurídica (empresa seguradora), que presta a garantia de modo oneroso e profissional não seja", ponderou.

A AGF Brasil Seguros S/A recorreu ao STJ depois que o Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo classificou o contrato de fiança locatícia firmado com a inquilina A.G.P. como título executivo extrajudicial, ou seja, aquele que deve ser pago sem discussão quanto à existência do direito ao crédito (ação de conhecimento), assim como o cheque, a nota promissória ou a duplicata. A inquilina deixou de pagar o aluguel de seu apartamento em São Paulo e sofreu ação de despejo por parte da Fundação Banco Central de Previdência Privada (Centrus), proprietária do imóvel, que espera receber R\$ 11 mil referentes a aluguéis não pagos. A defesa da AGF sustentou, sem sucesso, que o crédito cobrado pela Centrus referia-se à indenização de contrato de seguro (o que demandaria ação de conhecimento), não se confundindo com aluguel ou renda de imóvel.

Para o ministro Gilson Dipp, o posicionamento do STJ a respeito deste tema servirá para esclarecer inquilinos e proprietários sobre a eficácia do seguro-fiança como modalidade de garantia de contrato de locação. O seguro-fiança foi introduzido no sistema legal em 1979 (Lei 6.649) e preservado pela Lei do Inquilinato (Lei 8245), de 1991. "A Lei do Inquilinato aperfeiçoou o seguro-fiança, sendo notória a preocupação que teve o legislador, ao instituir tal modalidade de garantia, em amenizar o grave

problema urbano-social representado pela reduzida oferta de imóveis para aluguel, desproporcional à demanda. Com efeito, um dos aspectos críticos que se procurou sanar foi, exatamente, a insegurança dos locadores ao disponibilizarem seus imóveis para locação, dados a incerteza e a dificuldade de receberem seus créditos em eventual demanda judicial", concluiu Gilson Dipp. (www.stj.gov.br - notícias, 19/03/01 - STJ decide que seguro fiança é título executivo extrajudicial)

Projeto prevê sistema único de registro de terras

O relator da CPI da grilagem, deputado Sérgio Carvalho (PSDB-RO), considera importante a aprovação do projeto de lei 3242/00, em tramitação na Comissão de Agricultura e Política Rural, que cria o sistema único de registro de terras. "Hoje - diz ele - o Ibama tem um cadastro, a Funai tem outro, a Receita Federal tem outro, o Incra tem outro, a CPRN tem outro cadastro, enfim, ninguém se entende, não existe uma comunicação. Os cartórios de registro de imóveis nos estados têm outro cadastro, os institutos de terra nos estados têm o seu próprio, e ninguém conversa na mesma linguagem".

Para Sérgio Carvalho, o cadastro único

de registro de terras irá ajudar no combate à grilagem. De acordo com o texto, o proprietário que não comprovar a existência do certificado de registro de seu imóvel no sistema único não poderá fazer nenhuma transação com a propriedade.

O projeto tramita em regime de urgência constitucional e recebeu parecer favorável da relatora, deputada Zilá Bezerra (PFL-AC), com emendas. Antes de ser votado em Plenário, ainda será analisado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Redação, que dará o parecer sobre sua constitucionalidade. (Cláudia Lisboa/ RCA. Agência Câmara - agencia@camara.gov.br)

Empresas de *leasing* e bancos não podem cobrar taxas fora do contrato.

Os bancos e as empresas de arrendamento mercantil (*leasing*) estão submetidos ao Código de Defesa do Consumidor (CDC) e, portanto, são proibidos de cobrar taxas que não estejam expressas em contrato.

Esse foi o entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que confirmou decisão da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Paraná favorável à empresa Iguazu Celulose e Papel, que ocupa o 32º posto no setor de celulose e papel do País, conforme o Balanço Anual da Gazeta Mercantil.

De acordo com o advogado da empresa, Harri Klais, do escritório curitibano Klais Advocacia e Consultoria, a Companhia Itauleasing de Arrendamento Mercantil cobrava juros embutidos, em forma de Taxa Interna de Retorno (TIR), no contrato de *leasing* do imóvel onde está situada a sede da

Iguazu, em Pirai do Sul, no Paraná. "Constatada a cobrança de taxa que não está explícita em contrato, por meio de prova judicial, foi pedida a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, que não permite a cobrança de taxa não contratada. O excesso cobrado deve ser devolvido à empresa", afirmou Klais.

O advogado não revelou o montante que será restituído, mas admitiu que se trata de "valor significativo". A decisão de primeira instância foi favorável à Iguazu e confirmada pelo Tribunal de Alçada.

A Itauleasing, então, ajuizou recurso especial no STJ, que foi negado. Dessa forma, a Companhia do Grupo Itaú impetrou agravo de instrumento contra o acórdão do próprio Tribunal, que havia afastado a incidência da TIR.

A relatora do processo, ministra Nancy

Andrighi, confirmou o entendimento, segundo o qual os bancos como prestadores de serviços estão submetidos ao Código de Defesa do Consumidor. A ministra afirmou que o consumidor deve ser informado do valor total dos juros, inclusive em relação à taxa efetiva anual dos juros.

Para o advogado da Iguazu Celulose e Papel, a decisão do STJ é importante, uma vez que a TIR, presente em 90% dos contratos de leasing, na maioria das

vezes, vem embutida nas parcelas. "A Taxa tem que ser explícita. Essa é uma maneira de evitar as cobranças abusivas", disse. Além disso, Klais ressalta a importância do caso, uma vez que o STJ consolidou o entendimento sobre a matéria enquadrando os bancos e as empresas de arrendamento mercantil, em geral, no Código de Defesa do Consumidor. (Henrique Paiva Cardoso e Marina Spínola, Gazeta Mercantil, 7/3/2001)

Notícias do nosso site

www.irib.org.br



Encontro Nacional de Foz do Iguaçu: inscreva seu trabalho até junho.

Confira o programa do XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e apresente seu trabalho, que será aceito pela Comissão Examinadora até 31 de junho de 2001, para avaliação e deferimento. (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 12/3/01 - XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil já tem data: 17 a 21 de setembro/2001).

Projeto retira atribuições de tabeliães.

O Projeto de Lei 407/99 retira dos tabeliães de notas a exclusividade na lavratura de escrituras, procurações públicas, testamentos públicos, atas notariais, reconhecimento de firmas e autenticação de cópias, de forma que tais atividades possam ser exercidas também pelos oficiais de registro civil. (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 5/3/01)

Projeto prevê sistema único de registro de terras.

Para Sérgio Carvalho, o cadastro único de registro de terras irá ajudar no combate à grilagem. (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 5/3/01)

Estas e outras notícias de interesse dos registradores imobiliários foram divulgadas pelo **Boletim Eletrônico do Irib/Anoreg-SP** durante o mês de fevereiro. Assine gratuitamente este informativo diário no site www.irib.org.br

A jurisprudência completa dos tribunais superiores, no que se refere a assuntos de interesse de registradores e notários, é coletada do Diário da Justiça da União (DJU) e divulgada pelo Boletim Eletrônico do Irib/Anoreg-SP. Assine gratuitamente esse informativo diário no site www.trib.org.br

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Desapropriação. Imóvel rural. Reforma agrária. Escritura pública. Títulos da dívida agrária. Alegação de descumprimento.

Decisão. A Turma negou provimento ao recurso ordinário em mandado de segurança. Unânime. Ausente, ocasionalmente, o Ministro Sydney Sanches. 1ª Turma, 23.05.2000.

Ementa. Desapropriação de imóvel rural para fim de reforma agrária, realizada mediante escritura pública, celebrada entre os impetrantes e o ministro da reforma e do desenvolvimento agrário. Preço estipulado em títulos da dívida agrária (TDAs). Alegação de descumprimento da obrigação de entrega dos referidos títulos.

Alegação contrariada por meio da exibição, pela autoridade impetrada, de recibo firmado pelo primeiro

impetrante.

Posterior apresentação de parte dos referidos títulos, para cadastramento junto ao Sistema Securitizar/Cetip não pelos impetrantes, mas pelo Instituto Portobrás de Securidade Social Portus, oportunidade em que foram retidos pelo Incra, constando haverem sido posteriormente anulados pela autarquia, em face de irregularidades verificadas no processo de desapropriação do imóvel.

Ilegitimidade manifesta da autoridade impetrada para o mandado de segurança.

Recurso desprovido.

Ministro Ilmar Galvão, Relator. (Recurso Ord. Em Mandado de Segurança nº 23.578/4; DJU 4/8/2000; pg. 43)

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vagas de garagem não autônomas. Inalienabilidade a pessoas estranhas ao condomínio. Lei 4591/64. Embargos à arrematação. Anulação.

Processo Civil. Agravo por instrumento. Ação de embargos à arrematação. Vaga de garagem vinculada à unidade habitacional. Inalienabilidade a pessoas estranhas ao condomínio. Lei n. 4591/64, art. 2º, § 2º, com a redação dada pelo art. 5º da Lei n. 4864/65.

I - Arrematadas vagas de garagem não autônomas vinculadas à unidade de apartamento em edifício residencial, a terceiro estranho ao condomínio, impõe-se a sua anulação, por infringência ao § 2º do artigo 2º da Lei n. 4591/64, com a redação que foi conferida pelo artigo 5º da Lei n. 4864/65.

II - Os embargos à arrematação prestam-se à declaração de nulidade da arrematação, por fato superveniente à penhora, consistente na aquisição do bem por pessoa estranha ao condomínio, em contrariedade à Lei n. 4591/64.

III - Agravo por instrumento a que se nega provimento.

Decisão: Cuida-se de agravo por instrumento em ação de embargos à arrematação opostos por Banco Safra S/A, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal, contra v. acórdão que

manteve os termos de r. sentença, a qual julgou procedentes os embargos para anular a alienação judicial à ora agravante, de 3 (três) vagas de garagem vinculadas à unidade de apartamento em edifício residencial, por infringir o § 2º do artigo 2º da Lei n. 4591/64, o qual veda a transferência de garagens vinculadas a pessoas estranhas ao condomínio.

A agravante alega, em síntese, que o v. aresto acionado afrontou os artigos 746 do CPC, 2º, §§ 1º e 2º da Lei n. 4591/64 e 1º da Lei n. 8009/90.

A agravante aponta, em suas razões de recurso especial, ter o v. acórdão ofendido o artigo 746 do CPC, ao julgar procedentes embargos à arrematação com fundamento em matéria preclusa (infringência à Lei n. 4591/64) e não em nulidade superveniente à penhora, como exige o artigo 746 do CPC.

O r. *decisum* do E. Tribunal a quo inadmitiu o recurso especial por considerar ausente o requisito do prequestionamento, incidente o óbice das Súmulas n. 282 e 356 do C. STF.

O v. acórdão atacado restou assim ementado:

Arrematação. Embargos. Pressupostos de admissibilidade. Superveniência, à penhora, dos fatos jurídicos suscetíveis de constituir matéria de ataque à arrematação. Análise da doutrina. Penhora sobre apartamento e vagas na garagem de edifício. Construção re-

vogada apenas sobre o apartamento, por força da Lei nº 8009/90. Avaliação e posterior arrematação das referidas vagas. Embargos à arrematação oferecidos. Preclusão. Inocorrência. Admissibilidade dos embargos. Reconhecimento. Leis 4591/64 (artigo 2º, §§ 1º e 2º) e 4864/65 (artigo 5º) e artigo 746 do Código de Processo Civil. Incidência. Recurso não provido.

Brevemente relatado, passo a decidir.

Admito o agravo de instrumento, por restarem preenchidos os pressupostos do artigo 544, § 1º do CPC.

O fato ensejador da nulidade ocorreu posteriormente à penhora, consistente na venda, a pessoa estranha ao condomínio, de vagas de garagem vinculadas à unidade de apartamento em edifício residencial, o que infringe o § 2º do artigo 2º da Lei n. 4591/64, *verbis*:

Art. 2º (...)

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

Pela mesma razão, inexistente no v. acórdão recorrido ofensa aos artigos 2º, parágrafos 1º e 2º da Lei n. 4591/64 e 1º da Lei n. 8009/90. Pelo contrário, o v. aresto atacado deu-lhes plena vigência.

Forte em tais razões, nos termos do art. 544, § 2º do CPC, nego provimento ao agravo por instrumento.

Brasília, 2/10/2000. Ministra Nancy Andrighi, Relatora. (Agravo de Instrumento nº 325.759/SP; DJU 13/10/2000; pg. 276)

Execução. Penhora não registrada. Venda posterior à citação. Aquisição do imóvel em terceira alienação - boa-fé. Embargos admissíveis.

O Agravo impugna decisão que não admitiu recurso especial pelas alíneas "a" e "c" do permissor constitucional, interposto contra acórdão assim ementado:

"Embargos de terceiro. Execução. Penhora não registrada. Venda posterior à citação. Alienações sucessivas. Adquirentes que houveram o imóvel em terceira alienação sucessiva. Escrituras de compra e venda regularmente registradas. Embargos admissíveis. Apelação provida.

A ineficácia resultante da venda de bem penhorado, não tendo sido levado a registro o ato construtivo, somente contamina as alienações posteriores àquela realizada pelo devedor em se provando a má-fé do adquirente, certo que a providência reclamada pelo

art. 167, I, 5, da Lei n. 6015/73, é requisito de validade *erga omnes*, e a sua omissão importa na prevalência da presunção de boa-fé do terceiro.

A inscrição visa apenas dar eficácia *erga omnes* ao gravame nas sucessivas alienações do bem penhorado, após aquele ato de disposição do devedor (Yussef Cahali).

Para que não se desconstitua a penhora sobre imóvel alienado posteriormente à efetivação da medida constritiva, ao exequente que não tenha levado a registro cumpre demonstrar que dela os adquirentes-embargantes tinham ciência *máxime* quando a alienação a estes tenha sido realizada por terceiro, que não o executado (STJ)".

Sustenta o agravante, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos arts. 5º da Constituição, 130, 330-I, 333, 334, 538, parágrafo único, 593-II, CPC e 1º, § 2º da Lei 7433/85.

Não procede a irresignação.

Eventual ofensa à norma de ordem constitucional é tema alheio ao âmbito do recurso especial.

As matérias relativas aos arts. 130, 330-I, 333 e 334, CPC e ao art. 1º, § 2º, da Lei 7433/85, não foram prequestionadas, nem por ocasião do julgamento dos embargos de declaração. Incidente, portanto, o enunciado sumular 211/STJ.

Com relação à multa prevista no parágrafo único do art. 538, CPC, a Câmara apresentou motivos plausíveis para a aplicação da penalidade.

No mais, o posicionamento local louvou-se em precedentes deste Superior Tribunal.

Por derradeiro, o dissídio, além de não comprovado nos termos do parágrafo único do art. 541 do Código de Processo Civil, encontra-se superado (enunciado sumular 83/STJ).

Por todo o exposto, desprovejo o agravo.

Brasília, 29/9/2000. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Relator. (Agravo de Instrumento nº 234.955/PR; DJU 06/10/2000; pg. 409).

Sociedade de fato. Dissolução. Partilha. Lei 9.278/96 - inaplicabilidade.

Direito civil. Dissolução de sociedade de fato anterior à vigência da Lei 9.278/96. Partilha de bens. Presunção do art. 5º. Inaplicabilidade das disposições dessa lei. Necessidade de demonstração do esforço comum na aquisição do patrimônio disputada para ensejar a sua partilha. Precedentes. Recurso desacolhido.

I- Não se aplicam às uniões livres dissolvidas antes de 13.5.96 (data da publicação) as disposições contidas na Lei 9.278/96, principalmente no concernente à presunção de se formar o patrimônio com o esforço comum, pois aquelas situações jurídicas já se achavam consolidadas antes da vigência desse diploma normativo.

II- A jurisprudência das Turmas que integram a Segunda Seção desta Corte é firme no sentido de que somente com a prova de esforço comum na formação

do patrimônio disputado, mesmo que em contribuição indireta, tem lugar a partilha dos bens.

Recurso desacolhido (4ª Turma/STJ).

Brasília 25/3/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Recurso Especial nº 147.098/DF; DJU 7/8/2000; pg. 108/109)

Promessa de c/v. Resilição unilateral. Devolução das parcelas pagas. Código de Defesa do Consumidor.

Civil e processual civil. Contrato de promessa de compra e venda. Resilição unilateral. Devolução de parcelas pagas. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. CDC, art. 51. Precedentes. Julgamento *extra petita*. CPC, art. 460. Inocorrência. Recurso desacolhido.

I - Não julga fora dos limites do pedido o juiz que adota fundamentação legal não invocada pelas partes, nem profere sentença diversa da pedida, nem, outrossim, condena o réu em objeto diverso do que lhe foi demandado.

II - Ausente o prequestionamento, torna-se inviável o acesso à instância especial, a teor do enunciado nº 282 da súmula/STF.

III - Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida, a teor do verbete sumular nº 83/STJ.

Brasília 23/5/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Recurso Especial nº 164.953/RS; DJU 7/8/2000; pg. 109)

Penhoras sucessivas. Princípio da prioridade da penhora. Inexistência de direito líquido e certo do segundo credor.

Mandado de segurança. Ato judicial. Penhoras sucessivas sobre o mesmo imóvel. Praceamento do bem na execução impulsionada pelo credor fiscal que efetuou a primeira penhora. Inexistência de direito líquido e certo do outro exequente de ter mantida a penhora e respectivo registro por ele realizada na execução que ajuizou contra o anterior proprietário. CPC, arts. 612, 709 a 711. Recurso desprovido.

I- O Código de Processo Civil vigente, inovando em relação ao anterior, que acolhia o princípio *par condicio creditorum*, adotou (arts. 612 e 711), o princípio da prioridade da penhora anterior sobre a posterior (*prior tempore, potius iure*).

II- Havendo duas penhoras sucessivas sobre o mesmo imóvel, não tem o credor que penhorou em segundo lugar direito líquido e certo de manter a penhora que promoveu na execução movida contra o anterior proprietário, não lhe garantindo a lei mais do que colher, do valor apurado com a alienação forçada, se algo sobejar após a satisfação do crédito do primeiro penhorante, a importância do seu crédito, ou parte dela. A penhora não constitui, por si, direito real.

III- Caso concreto em que o valor da praça não foi suficiente para suprir sequer o crédito do primeiro penhorante.

Recurso desprovido (4ª Turma/STJ)

Brasília 18/5/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Recurso Ordinário em MS nº 11.508/RS; DJU 7/8/2000; pg. 107)

Código de águas. Álveo abandonado. Rio. Mudança da corrente. Indenização prévia. Desnecessidade. Propriedade pública.

Águas. Código (Decreto nº 24.643/34). Rio. Mudança da corrente (álveo abandonado). Indenização prévia (desnecessidade, no caso). Propriedade (pública).

1- De uso comum do povo, o rio é bem público (Cód. Civil, art. 61, I).

2- No caso de mudança da corrente pública pela força das águas ou da natureza, o álveo abandonado é regido pelo disposto no art. 26 do Cód. de Águas.

3- Mas, no caso de mudança da corrente pública por obra do homem, o leito velho, ou álveo abandonado pertence ao órgão público (atribui-se "a propriedade do leito velho a entidade que, autorizada por lei, abriu para o rio um leito novo"). Cód. De Águas, art. 27.

3- Em tal caso de desvio artificial do leito, a ação independe do prévio pagamento de eventuais indenizações. Conforme o acórdão estadual, "Não é premissa dessa aquisição que o poder público indenize previamente o proprietário do novo álveo".

4- Recurso especial pela alínea a (alegação de ofensa aos arts. 26 e 27), de que a 3ª Turma não conheceu.

Brasília 15/2/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Nilson Naves. (Recurso Especial nº 20.762/SP; DJU 7/8/2000; pg. 103)

Venda a non domino. Fraude. Irrelevância da boa-fé dos adquirentes.

Civil. Venda a *non domino*. Irrelevância da boa-fé dos adquirentes, posto que a venda foi feita em detrimento dos proprietários do imóvel, vítimas de sordida fraude. Recurso especial não conhecido (3ª Turma/STJ).

Brasília 23/5/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Ari Pargendler. (Recurso Especial nº 122.853/SP; DJU 7/8/2000; pg. 104)

Promessa de c/v. Embargos de terceiros. Hipoteca. SFH.

A garantia hipotecária do financiamento concedido pelo SFH para a construção de imóveis não atinge o terceiro adquirente da unidade.

Recurso conhecido e provido.

Brasília 2/5/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial nº 239.557/SC; DJU 7/8/2000; pg. 113)

Loteamento. Restrições urbanísticas convencionais. Obrigações *propter rem*.

Civil. Loteamento. Lei municipal superveniente que, sem determinar modificações no loteamento originário, admite o uso do solo além dos limites previstos pelas restrições convencionais. Diferença entre alteração urbanística ditada pelo interesse público e licença para construir do proprietário. O loteador está sujeito às restrições que impôs aos adquirentes de lotes, não podendo dar aos remanescentes destinação diversa daquela prevista no memorial descritivo, pouco importando que a lei municipal superveniente permita a alteração pretendida; as leis urbanísticas só se sobrepõem aos ajustes particulares quando já não toleram o *status quo* – hipótese de que não se trata na espécie, onde tanto o loteamento originário quanto sua pretendida alteração estão conformados às posturas municipais. Recurso especial não conhecido (3ª Turma/STJ).

Brasília 20/6/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Ari Pargendler (Recurso Especial nº 226.858/RJ; DJU 7/8/2000; pg. 105).

Penhora não registrada. Fraude de execução não configurada. Alienação feita antes da citação. Boa-fé do adquirente.

Decisão. O julgamento objurgado pelo embaraço tem a seguinte ementa:

“Fraude à execução. Configuração. Art. 593, II, CPC.

Para que se configure a fraude à execução é necessário que a alienação ou oneração do bem tenha ocorrido depois da citação, mesmo que já houvesse demanda ajuizada.

A fraude à execução pressupõe não só a insolvência, mas também a litispendência, que só ocorre com a citação válida (arts. 219 e 236, CPC).”

A insurgência escudou-se no artigo 105, inciso III, alínea “c”, da Constituição Federal, por alegada divergência com julgados desta Corte, cujo seguimento processual foi entravado pela decisão agravada, a saber:

“2. Sustenta o recurso que o representante da empresa já havia tomado ciência da execução antes, sendo que a obrigação do sócio, tratando-se de responsabilidade pessoal, nasceu quando do ilícito.

3. Alega que o acórdão (a) negou vigência ao art. 185 do CTN e (b) divergiu de outros Tribunais.

4. O recurso não merece prosseguir. Embora questionada a questão relativamente à fraude, o acórdão impugnado julgou em harmonia com o entendimento adotado pelo STJ a respeito da necessidade de citação válida nos autos em que se pretende a declaração de ineficácia da alienação tida como fraudulenta, para que se configure a fraude à execução. Neste sentido: Resp. 185138/SP, DJ 28/6/99, pg.00119, Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira; AGA 167595/RS, DJ 14/6/99, pg. 00202, Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira; Resp 171917/SP, DJ 26/4/99, pg. 00096, Min. Carlos Alberto Menezes Direito. Assim, se a corte ‘ad quem’ já se

manifestou no mesmo sentido da decisão recorrida, inviável a remessa dos autos apenas para que seja reafirmado, incidindo o óbice da súmula nº 83 do STJ.”

Na viseira do exposto, com os olhos de bem se ver e com os ouvidos de bem ouvir, esmaecem as malsinações ao julgado e a decisão agravada, acolitada por compreensão harmonizada nesta Corte:

“Recurso especial. Fraude à execução. Penhora não registrada em cartório. Alienação realizada antes da citação.

1-Não há que se falar em fraude à execução por ter-se alienado imóvel sobre o qual recaia penhora não registrada em cartório, devendo-se ainda, ressaltar que a alienação no caso em tela operou-se antes da regular citação de que havia um executivo fiscal em andamento.

2-Precedentes.

3-Recurso improvido.” (Resp 105.158/SP, Rel. Min. José Delgado, in DJU de 16/12/96);

“Processual civil. Fraude à execução. Embargos de terceiro. Boa-fé do adquirente do bem. Inexistência de Violação ao artigo 185 do CTN. Súmula 84/STJ.

I- A jurisprudência deste Tribunal tem assentado o escólio no sentido de prestigiar o terceiro adquirente de boa-fé, na hipótese de a penhora recair sobre o imóvel objeto de execução e não mais pertencente de fato ao patrimônio do devedor, vez que transferido, muito embora não formalmente.

II- Consoante o enunciado na Súmula 84/STJ, ‘é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro’.

III- Não viola o artigo 185 do CTN a decisão que entendeu não constituir fraude à execução a alienação de bens feita por que não é sujeito passivo em débito com a Fazenda Pública, e tenha adquirido o bem objeto de constrição judicial, amparado pela boa-fé, de pessoa não devedora da Fazenda, não havendo sido a penhora levada a registro.

IV- Recurso desprovido, sem discrepância”. (Resp 120.756/MG, Rel. Min. Demócrito Reinaldo, in DJU de 15/12/97);

“Recurso especial. Embargos de terceiros. Execução fiscal.

Arresto e posterior penhora de bem imóvel, vendido a terceiro, antes da citação do executado.

Validade da venda do imóvel a terceiro que o adquirira sem o conhecimento de constrição, já que tanto o arresto como a subsequente penhora não estavam registradas no Registro Imobiliário.

Recurso especial desprovido”. (Resp 92.507-RS, Rel. Min. José de Jesus Filho, in DJU de 14/10/96);

“Recurso especial. Fraude de execução. Penhora. Precedente da Corte.

1-Na linha de precedente desta Corte, não havendo o registro da penhora não há falar em fraude de

execução, salvo se aquele que alegar a fraude provar que o terceiro adquiriu o imóvel sabendo, comprovadamente, que estava penhorado, o que não ocorre no presente caso.

2-Recurso conhecido, mais improvido". (Resp 55.491-RS, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, *in* DJU de 21/10/96);

"Fraude à execução. Alienação do imóvel objeto da penhora antes da citação do devedor.

- Não configura fraude à execução a alienação do bem penhorado antes da citação válida do devedor.

- Dissídio pretoriano não comprovado.

- Agravo improvido". (AGA 54.720-5/MG, Rel. Min. Antônio de Torreão Braz, *in* DJU de 20/2/95);

"Processo civil. Fraude de execução. Inocorrência.

Imóvel alienado por co-executado antes de sua citação. Art.593, II, CPC. Precedentes (dentre outros, Resps. 2.573/RS, 2.429/SP, 5.208/SP, 7.429/PR, 4.755/SP, 22.330/MG, 45.519/SP, 16.823/SP, 40.306-SP).

Recurso não conhecido.

Na linha dos precedentes da Corte, não se considera realizada em fraude de execução a alienação ocorrida antes da citação do executado alienante". (Resp 55.884/RS, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, *in* DJU 20.2.95).

Vincada a decisão atacada com os requisitos norteadores da admissibilidade do Recurso Especial, decidido pelo não provimento do Agravo (art. 544, § 2º, CPC).

Brasília 20/6/2000. Ministro Milton Luiz Pereira, Relator. (Agravo de Instrumento nº 296.862/RS; DJU 7/8/2000; pg. 174)

IRIB Responde

Consultas respondidas pelo Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva. Fax: (11) 5092-3048. Você também pode enviar sua consulta através do nosso site: www.irib.org.br

Imóvel pertencente a mulher casada. Regime da separação legal de bens. Venda 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. Assim, ele é detentor da metade ideal. Da mesma forma, a venda da metade dela seria inócua porque ela teria a mesma metade.

Alienante solteira. Certidão em que consta que a adquirente se casou.

P – Alienante solteira. Na certidão do registro anterior consta que a adquirente se casou.

R – Se consta que a adquirente se casou, ela não pode vender como solteira. É necessário esclarecer e averbar, detalhadamente, todo o ocorrido.

Averbação: imóvel arrolado em ação. Imóvel em nome de outra pessoa.

P – Pedido de averbação para constar na matrícula que o imóvel foi arrolado em ação.

O imóvel não está mais em nome do requerido na ação.

R – Não há previsão legal para a averbação da simples propositura da ação. A ação é pessoal reipersecutória, podendo, portanto, nos termos do art. 167, I, 21 da Lei de Registros Públicos, ser registrada a citação do requerido, mesmo que o imóvel não mais esteja na sua disponibilidade. Prenote-se e devolva-se o ofício, portanto. Satisfeita a exigência, proceda-se ao registro, dando-se ciência ao Juízo de que o imóvel já foi alienado, o que pode ser feito desde já.

Cédula de crédito rural pignoratícia. Devedor não proprietário do imóvel.

P – Em cédula de crédito rural pignoratícia os imóveis onde se encontram os bens apenados não são de do devedor. Quem deve assinar a anuência? 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.

**Escritura de c/v.
Proprietário com cédula
de identidade
divergente do registro
anterior.**

R – Na escritura de compra e venda em que o proprietário se apresenta com RG de cédula expedida em São Paulo, sendo que no registro anterior a cédula era do Paraná, basta que ele apresente cópia das duas cédulas, provando que se trata da mesma pessoa, e requerimento solicitando averbação.

**Promessa de venda de
imóvel a menor
impúbere.**

P – “A” prometeu vender um imóvel para “B”, menor impúbere.

R – O documento não tem validade, porque o menor impúbere não age por si, mas por representação dos pais. E, porque não tem capacidade jurídica, não pode assumir obrigações.

**Parcelamento de imóvel
rural. Pedido de
averbação de reserva
legal.**

R – Duas são as formas de parcelamento de imóvel rural. A primeira é o loteamento, obrigatoriamente aprovado pelo Incra e também pelas autoridades sanitária e militares, processando-se o registro conforme estabelece o Decreto-Lei nº 58/37, com a juntada de todos os documentos elencados nesse diploma, além do memorial descritivo dos lotes. Estando em ordem a documentação são publicados os editais. Não havendo impugnação, decorrido o prazo, é feito o registro do loteamento. A segunda forma de parcelamento de imóvel rural é o

desmembramento, que tem como princípio básico o respeito ao módulo ou fração mínima de parcelamento. Há loteamento quando as vias de circulação são criadas pelo loteador e, de acordo com a definição feita pelo Decreto-Lei n. 271/1967, é utilizado o sistema viário existente. Quando se faz parcelamento sob a forma de desmembramento, sem criação das ruas, avenidas, estradas ou vias de circulação, deve o proprietário apresentar a planta ao Oficial para o controle. Não se pode criar via de circulação e chamá-la de “estrada de servidão”. A reserva legal não tem nada a ver com o loteamento ou com o desmembramento, ela está regulamentada no Estatuto da Terra. O proprietário vai ao Ibama e são elaborados planta e memorial descritivo da reserva legal. O memorial e planta, aprovados, são apresentados ao Registro, com requerimento e firma reconhecida do proprietário, pedindo a averbação. A reserva legal é definida, isto é, o imóvel tem uma parte (20%) descrita e caracterizada, destinada à reserva legal. Não se pode aceitar e nem averbar reserva legal sem a descrição da parte que a esse fim é destinada. Não se pode averbar requerimento do proprietário, com ou sem aprovação do Ibama. Insisto. A reserva legal deve ser descrita e fixada. A sua alteração depende da anuência do Ibama. Quando o imóvel sofre parcelamento, em cada título (instrumento particular, escritura pública ou instrumento judicial), ao ser feita a descrição da parte vendida ou prometida à venda, obrigato-

riamente deve vir consignado se essa parte encerra, total ou parcialmente, a reserva legal. Se encerrar parcialmente, deve ser descrita a parte que, destinada à reserva, “grava” ou é marcada na parte destacada.

**Cartas de arrematação.
Reclamações trabalhistas.
Hipoteca. Anuência do
credor hipotecário?**

P – Apresentação a registro de cartas de arrematação expedidas em reclamações trabalhistas. Arrematação de partes de um imóvel urbano. Sobre esse imóvel pesam várias penhoras e ele está hipotecado. Podem ser abertas matrículas para o registro das cartas, sem anuência do credor hipotecário?

R – Em primeiro lugar, cabe dizer que o credor hipotecário deverá ter sido notificado da execução, pena de poder invocar a nulidade. Mas se trata de questão extrarregistrária, porque não se cancelará a hipoteca. Não há necessidade de sua anuência porque o Banco continua credor. O problema maior não foi colocado: a necessidade de aprovação do parcelamento do solo pela Prefeitura Municipal, uma vez que existe um imóvel que está sendo arrematado em partes. Parcelar imóvel urbano exige a aprovação da Prefeitura.

**Desmembramento de três
áreas urbanas.
Requerimento único.**

P – Requerimento para o desmembramento de três áreas urbanas distintas.

R – Nada impede que num único requerimento o mesmo proprietário requeira o registro de três desmembramentos de imóveis de sua propriedade, formando-se um

único processo ao qual será junta-toda toda a documentação num único edital. Onde estaria o fundamento legal para se exigir três processos distintos? Oficial de Registro de Imóveis só pode fazer exigência com base na lei.

Registro de vias públicas e praças. Abertura de matrícula: certidão do registro imobiliário.

R – Quando um distrito é elevado a Município, ele assume autonomia administrativa. Pode haver a criação de um município, permanecendo ele dentro da mesma comarca, como pode ser criado o município como unidade administrativa e comarca como unidade judiciária. Se for criada comarca, é criado o Registro de Imóveis, passando à sua competência todos os atos relacionados com todos os imóveis da comarca. Agora cabe distinguir os bens particulares dos bens públicos. Quanto aos bens particulares, à medida em que forem sendo negociados, vendidos, partilhados em inventários, comprometidos à venda, o interessado traz para o novo Registro de Imóveis a certidão de propriedade com os ônus que existam ou com a certidão da não existência de ônus e o título que quer ver registrado. Nada impede que apenas com a certidão o proprietário requeira a abertura da matrícula do seu imóvel. Havendo condições, abre-se a matrícula e transporta-se para ela, por averbação, os ônus existentes, praticando-se, em seguida, os atos correspondentes aos títulos que lhe forem apresentados. Quanto aos bens públicos devemos distinguir: a) bens de propriedade da Prefeitura Municipal; b) bens públicos de uso comum do povo, sob a guarda e administração da

Prefeitura Municipal. Entre estes últimos temos as praças, as ruas, as áreas de lazer, etc. Para se abrir matrícula de bens patrimoniais de propriedade da Prefeitura ela deve apresentar, como qualquer particular, a certidão de propriedade. Em relação aos bens públicos de uso comum do povo, não há necessidade de ser aberta a matrícula, porque o domínio público está assegurado pelo registro feito no Cartório anterior. Para que se abra matrícula da praça, da avenida, da rua, é preciso que seja apresentada a certidão de propriedade do registro imobiliário anterior. A simples apresentação de planta baixa da cidade, com memoriais, não é suficiente. A Prefeitura deve comprovar, por certidões originárias do registro imobiliário anterior, que efetivamente esses bens são de seu domínio. Ao ser registrado um loteamento, a praça e as vias públicas passam ao domínio da Prefeitura por força da inscrição ou registro do loteamento sem, entretanto, que o Oficial do Registro de Imóveis seja obrigado a abrir matrícula dessas praças e vias públicas. Não há, portanto, como exigir a certidão de propriedade da praça para se abrir matrícula dela, consignando-se, na abertura: “registro anterior, transcrição tal ou registro tal na matrícula tal”. Regularização de loteamento, para assegurar que as praças, ruas e avenidas sejam do domínio da Prefeitura (art. 22 da Lei 6766/79) é coisa totalmente diferente e deve ser examinado o art. 40 da Lei 6766/79. Se a Prefeitura anterior aforou determinados terrenos, conferindo o domínio útil a particulares, é bom lembrar o que se escreveu acima com relação às propriedades particulares. Não se pode abrir matrícula do todo para

se averbar as áreas desmembradas. Só se abre matrícula de imóvel existente e o imóvel primitivo, que sofreu vários desmembramentos, não existe mais. O controle da Prefeitura para evitar a concessão de aforamento do mesmo imóvel para pessoas distintas é problema dela, Prefeitura. O Oficial deve criar seu próprio controle, evitando o registro em duplicidade de direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, para não ser civil e administrativamente responsabilizado.

Loteamento pela Prefeitura.

R – Fixação dos limites da zona urbana só pode ser feita pelos limites da Lei Municipal. Quanto à gleba anteriormente aforada, que a Prefeitura comprou em seguida, não é preciso constar qual o motivo da compra. Para lotear a área, é preciso a apresentação do projeto aprovado pela própria Prefeitura, mais os documentos relacionados no art. 18 da Lei 6766/79. Dispensa-se a Prefeitura apenas da apresentação de certidões negativas de protesto, de ações, assim como da prova de que o imóvel não está em débito com os impostos municipais. Deve, porém, apresentar o contrato padrão, o memorial descritivo dos lotes, a planta, o cronograma de obras (art. 18, V), sem necessidade de apresentar o instrumento de garantia de que vai executar as obras de infra-estrutura. Se a Prefeitura concedeu cartas de aforamento, vendeu ou prometeu vender lotes sem o registro do loteamento, o Prefeito está sujeito a ser processado criminalmente (art. 50 da Lei 6766) e se o Oficial registrar contratos de qualquer natureza, relativamente a lotes desse loteamento irregular, também será processado criminalmente.

Testamento: cinco testemunhas qualificadas.

R – O testamento, para sua validade, exige o mais absoluto rigor formal. Entre os requisitos essenciais do testamento está a obrigatoriedade de ser assinado por cinco testemunhas, devidamente qualificadas no corpo do instrumento. Sem essa formalidade não há testamento, pois é nulo de pleno direito. Nem sentença judicial pode suprir a omissão.

Avaliação da terra nua e benfeitorias. Imóvel rural.

R – O fato de constar da escritura a avaliação da terra nua e das benfeitorias, separadamente, a meu aviso, não interfere na validade do ato pelo fato das benfeitorias não estarem averbadas na matrícula. Benfeitoria em imóvel rural não é apenas edificação. Podem ser consideradas benfeitorias, por exemplo, as cercas externas e internas, as pastagens

formadas, currais de madeira etc. Assim, acho que a escritura deve ser registrada, considerando-se o valor total da compra e venda sem se distinguir, no corpo do registro, o que não deve ser distinguido: terra nua e benfeitoria.

Registro de arrolamento de bens. Disponibilidade e continuidade.

R – O arrolamento de bens, para garantia do pagamento de acordo feito entre o particular, pessoa física ou jurídica e os órgãos públicos, em especial INSS e Receita Federal, foi regulamentado pela Lei 9.532, de 20 de novembro de 1.998. O art. 54, § 5º dessa Lei trata do arrolamento de bens, indicando que o termo de arrolamento será registrado na matrícula do imóvel. O registro é gratuito. O Registro de Imóveis deve examinar se o imóvel está no domínio de quem o oferece em arrolamento (princípios da

disponibilidade e continuidade).

Unificação de imóveis. Viúva com domínio de um imóvel e usufruto de outros dois.

R – Para a unificação de imóveis e abertura de matrícula única há necessidade da presença concomitante de dois requisitos: 1) que os imóveis sejam contíguos; 2) que sejam dos mesmos proprietários. No caso concreto, uma viúva detém 50% de domínio no primeiro imóvel, no segundo é apenas usufrutuária do todo, o mesmo ocorrendo em relação ao terceiro imóvel. Se não é proprietária dos dois outros imóveis a unificação é impossível, mesmo sendo ela titular do direito real de usufruto nesses dois imóveis. Usufruto é direito real na coisa alheia, mas direito real não é propriedade. A unificação pretendida, portanto, não pode ser feita.

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, 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.

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@terra.com.br. Homepage: www.irib.org.br. **Direitos de reprodução.** As matérias aqui veiculadas podem ser reproduzidas mediante expressa autorização dos editores, com a indicação da fonte.



MARÇO DE 2001 – Nº 286

Presidente
Lincoln Bueno Alves

Redação:
João Baptista Galhardo

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

Editor:
Sérgio Jacomino
jacomino@regstral.com.br

Jornalista Responsável:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Design Gráfico
Carlos Augusto Sholl

Editoração Eletrônica:
Editorial Press

Fotos:
Carlos Petelinkar

Impressão e Acabamento:
Corprint