

Responda a pesquisa do Boletim do IRIB e inscreva-se para o Encontro Nacional de Foz do Iguaçu

Embora tenha grande receptividade entre os profissionais do direito que lidam com questões relativas ao registro imobiliário, o *Boletim do IRIB* é editado especialmente para o associado do Instituto, nosso leitor preferencial. Conhecer sua opinião a respeito das matérias publicadas é, portanto, fundamental para que o nosso boletim atinja o seu objetivo de levar ao registrador de imóveis assuntos que contribuam para o seu desempenho profissional, para o desenvolvimento de suas atividades, ou que sejam de seu interesse. Precisamos saber como cada uma das seções está chegando ao seu destinatário final: qual é lida primeiro, como cada uma é avaliada, qual o conceito geral que os leitores dão ao *Boletim* etc. Também queremos receber sugestões de assuntos e seções que os leitores queiram ver no jornal.

Entrando no nosso site – www.irib.org.br – você pode responder a pesquisa que vai nos ajudar a conhecer as suas preferências para que o *Boletim do IRIB* atenda ainda melhor as suas necessidades de leitura. Em dois ou três minutos você assinala as opções desejadas e envia as respostas à nossa redação. É rápido, fácil e você estará colaborando para que o *Boletim* traga cada vez mais informações do seu próprio interesse.

Encontro nacional vem aí: envie seu trabalho até 31/6.

O XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil será realizado pelo IRIB em Foz do Iguaçu, PR, de 17 a 21 de setembro/2001, no Hotel Bourbon (5 estrelas), que dispõe de completa infra-estrutura de hospedagem, lazer e convenções para receber confortavelmente os congressistas.

O Hotel Bourbon já está recebendo reservas de hospedagem com tarifa especial para o "Congresso IRIB": R\$149,00 a diária. Como um dos principais pontos turísticos do País, Foz do Iguaçu deverá atrair grande número de colegas, aliando a participação no XVIII Encontro, que vai proporcionar grandes palestras e debates na área do Direito Nacional e Internacional, a um agradável passeio que inclui as cataratas, o Parque Nacional com mais de 900 aves de 150 espécies, o comércio e os cassinos no Paraguai. Quem quiser se hospedar no próprio hotel do evento deve fazer logo a sua reserva para não ter surpresas depois. Telefone: (045) 523-1313. Fax: (045) 574-1110. E-mail: Bourbon.iguassufalls@fnn.net

Como vem sendo amplamente divulgado nos últimos meses, os interessados em apresentar trabalhos no Encontro nacional deverão enviá-los à Comissão Examinadora, para avaliação e deferi-

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil



Veja nesta edição

Cinder

▶ Trabalho apresentado no XIII Congresso Internacional de Direito Registral por José Augusto Mouteira Guerreiro, da delegação portuguesa. Página 94.

Prática Registral

▶ É devida apresentação da certidão negativa de débitos da Receita Federal para a averbação de construções, quando o proprietário da obra é pessoa jurídica? José de Mello Junqueira.

Notícias do nosso site

▶ Íntegra dos trabalhos apresentados no congresso do Cinder e integração entre cadastro e registro. Página 103.

Registro Jurídico

▶ Aposentadoria compulsória: STF cita RDI do Irib. Página 104.

Tribunais

▶ Serviço público – penhora – inadmissibilidade. Execução fiscal – preferência do crédito tributário. Cancelamento de registro – intervenção do MP. Execução trabalhista – privilégio do crédito trabalhista. Página 106.

Irib Responde

▶ Negociação de unidades futuras; interdição; divisão de imóvel rural em condomínio; unificação de área – condôminos diferentes. Página 114.

mento, até 31 de junho de 2001. O IRIB não se compromete a receber trabalhos de última hora que não tenham aprovação dessa comissão formada pela diretoria e por nosso Assessor Jurídico Dr. Gilberto Valente da Silva.

Escolha um destes temas do programa e inscreva seu trabalho o quanto antes: Lei dos Registros Públicos; Loteamento; Bens de Domínio Público e o Registro de Imóveis (domínio público; bens de uso comum; bens de uso especial; bens

dominiais disponíveis; bens dominiais indisponíveis; afetação e desafetação de bens públicos; averbação – requisitos legais; qualificação registral de atos administrativos – limites; matrícula de bens públicos; desapropriação e retrocessão; servidão administrativa; loteamentos e desmembramentos e os bens públicos; condomínio fechado e as vias de circulação – concessão de uso; matriculação de vias públicas; desafetação de bens de domínio público – inconstitucionalidade; par-

celamento de áreas públicas; reservas legais e a nova destinação em caso de parcelamentos; concessão de direito real de uso; problemas mais comuns no registro predial; vias públicas e averbação no registro; secção de imóveis matriculados por logradouros públicos; matas ciliares e o registro; reservas legais; enfiteuse).

Lincoln Bueno Alves
Presidente ■

XIII Congresso Internacional de Direito Registral do CINDER: trabalhos apresentados.

Representante oficial dos registradores imobiliários do Brasil no XIII Congresso Internacional de Direito Registral, patrocinado pelo CINDER (Centro Internacional de Direito Registral), o IRIB passa a publicar, depois das conclusões divulgadas na edição passada, a íntegra dos principais trabalhos e contribuições apresentados em Punta del Este, Uruguai, de 19 a 23 de março.

Artigos – Tema I

As garantias dos direitos reais mediante o sistema de registro e o sistema de seguro – Proposta apresentada pela Delegação Portuguesa.

José Augusto G. Mouteira Guerreiro*

1 – O 1º Tema do Congresso põe em confronto as garantias que podem ser conferidas aos sujeitos de direito pelo Registro Imobiliário ou antes (anomalamente) através do denominado “Seguro de Títulos”.

Convém, desde já, notar que, a nosso ver, a formulação da própria epígrafe deste 1º Tema não é precisa: a garantia (qualquer que seja) é, em si, apenas um abono, uma caução, uma segurança relativamente ao negócio ou ao ato que é garantido.

Ora, como se sabe, os direitos reais são os que conferem ao seu titular um poder direto e imediato sobre a coisa – poder esse que se opõe *erga omnes*, sobre bens certos e determinados.

Por isso, qualquer sistema que vise garantir um direito real só pode ter esse nome se caucionar o referido poder direto e imediato sobre a

coisa concreta. Daí que não possa garantir o direito real qualquer sistema que se limite a conferir um

(*) **José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro**, delegado português enviado pela Associação Sindical dos Conservadores do Registo de Portugal. Recentemente, o IRIB publicou artigo de sua autoria intitulado: “Registro Imobiliário. Necessário instrumento do progresso econômico-social” (RDI 45/82). Autor também das Noções de Direito Registral (predial e comercial), editado pela Coimbra Editora, obra em que reproduz as lições ministradas no Curso dos Registos e do Notariado da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. O ilustre professor é vogal do Conselho Técnico da Direção Geral dos Registos e do Notariado de Portugal.



mero direito de crédito por muito avultado (e não será) que este possa vir a ser. Trata-se, obviamente, de campos diferentes, de realidades juridicamente distintas: o direito real é uma coisa, o direito de crédito é outra.

É preciso saber o que se está “oferecendo” ao público e aos “consumidores” que adquirem bens. Apesar de no nosso tempo assistirmos a um “endeusamento” da celeridade dos mercados, não se pode ter tudo: a segurança na aquisição do imóvel implica a indagação, o conhecimento exato dos direitos e encargos que sobre ele incidem – o que só os sistemas registrais permitem dar. Por outro lado, uma vez adquirido, ou constituída a garantia real, também é só o Registro que confere e assegura ao titular a manutenção do seu direito. Os direitos de crédito, obviamente, nada têm a ver com tudo isto.

2 – A liberdade contratual é, sem dúvida, um dos princípios do direito privado reconhecido pela generalidade dos Ordenamentos, designadamente os da tradição romano-germânica.

Mas as estipulações que as partes façam têm de se confinar quer aos fundamentos que informam os sistemas jurídicos, quer às disposições de caráter imperativo que não podem ser derogadas mesmo pela expressa vontade das partes.

Daí que, por exemplo, se vigora em dado país e no âmbito dos direitos reais, a regra do *numerus clausus*, não possam as partes criar, por sua própria iniciativa, um novo direito de natureza real que não se ache contemplado na lei. Ou que, noutro exemplo, sendo proibidos os “pactos sucessórios”, se celebre em dado momento um contrato estipulando a partilha dos bens de determinadas pessoas vivas.

Os negócios jurídicos de qualquer espécie – incluindo os que respeitem a contratos de seguro – têm, portanto, de se compatibilizar com os princípios vigentes no ordenamento jurídico em causa. Não são suscetíveis de criar, de inventar qual-

quer nova formulação, publicitação e defesa dos direitos reais. De resto, convirá acentuar, o contrato de seguro visa o lucro da empresa seguradora, tendo natureza mercantil – e é, conseqüente e normalmente, tratado nos próprios Códigos Comerciais.

3 – O seguro envolve, pois, um contrato através do qual um dos contraentes – o segurado – pode exigir do outro – o segurador – determinada prestação a que este se obrigou no caso de se ter por verificado o evento, o risco que a determinou. É, além disso, normalmente sujeito a pagamentos sucessivos, periódicos, durante o prazo em que vigora.

Nada tem a ver com a publicitação, a hierarquização, a eficácia ou o grau de prioridade dos direitos que incidem (que possam incidir) sobre a coisa suscetível de titularidade direta e imediata, bem como dos ônus ou encargos que a possam perseguir, com a “seqüela” característica e independente daquela titularidade e das vicissitudes que ela mesma possa sofrer.

4 – Os sistemas registrais com maior eficácia permitem obter o próprio direito real, ao passo que os que têm menores efeitos possibilitam, no mínimo, que o direito inscrito em primeiro lugar seja oponível ao terceiro que também o haja adquirido do mesmo transmitente, mas que só posteriormente o veio a submeter à publicidade registral.

Ora, mesmo nestes sistemas de registro, conhecidos como de mera oponibilidade, o que está em causa é o direito sobre a coisa, a titularidade do bem, a prioridade da inscrição – não qualquer direito de crédito de cariz pura e simplesmente obrigacional. Acresce que o pagamento do ato que se publica é feito, como regra, de uma única vez e perdura no tempo em que o direito subsiste.

5 - Como facilmente se verifica, quem pretende salvaguardar a titularidade sobre a coisa concreta, obter prioritariamente um direito sobre ela e publicitar com efeitos

erga omnes tal direito só o pode conseguir através de um sistema registral.

Em caso de discussão – e de perda – do direito sobre a coisa, o seguro poderá dar ao segurado uma indenização alternativa, não lhe entregará o próprio direito sobre esse mesmo bem – ao passo que através do sistema registral o que o titular inscrito obtém é o seu direito prioritário, é a própria coisa, é em suma, o direito real sobre ela.

Seguro e registro são pois realidades muito diversas e cujos efeitos, em qualquer Estado de Direito, não se justapõem, nem sequer são tangenciais, nem tampouco comparáveis.

Se o que o cidadão pretende é apenas obter o mero acesso a uma alternativa ao prédio (ou até o acesso a um “site” que lhe diga que ela existe) – e que, na dúvida da validade da transação, apenas pretenda obter um valor pecuniário equivalente, então poderá pensar num seguro.

Contudo, se realmente o que pretende obter é o próprio imóvel, ou uma garantia hipotecária que o onere, ou qualquer outro direito real sobre ele, então o que lhe resta é outorgar validamente o título respectivo e obter, de imediato, o correspondente registro. Nesse caso, estará garantido no seu direito concreto sobre esse próprio bem e não apenas na virtualidade de obter uma indenização que, se verificadas as condições da apólice, o seguro talvez algum dia (e se não conseguir ilibar-se por alguma “brecha” lhe venha a pagar.

Em síntese, propõem-se estas sucintas conclusões:

1 – Só os documentos autênticos, *maxime* os notariais e os judiciais, são idôneos para que se formalize o ato ou o negócio inscritevel num sistema de Registro com efeitos jurídicos, tal como se concluiu na conclusão VII, b), da Carta de Buenos Aires (1º Congresso do CINDER).

2 – São estes Registros os que, baseando-se em tais documentos e

na qualificação que dos mesmos seja feita pelo Registrador (jurista especializado), os únicos que permitem tornar eficazes, publicitar com efeitos *erga omnes* e conferir a garantia do respectivo grau prioritário aos direi-

tos reais passíveis de inscrição e, assim, assegurar a própria fiabilidade do comércio jurídico.

3 – Os seguros – seja de que espécie forem – correspondem a contratos de natureza meramente

mercantil e obrigacional que apenas podem conferir ao lesado um simples direito de crédito e nunca qualquer seqüela ou poder direto e imediato sobre as coisas que se pretendem assegurar.

Artigos – Tema II

O registro imobiliário e o direito à proteção dos dados pessoais – proposta apresentada pela Delegação Portuguesa.

José Augusto G. Mouteira Guerreiro*

1 – O 2º Tema deste Congresso parece envolver em si mesmo e no seu próprio enunciado, algo em que se vislumbra uma insanável contradição.

É que, logo nas primeiras palavras, se fala de registro imobiliário para, em seguida, ligá-lo à matéria que trata da proteção dos dados pessoais.

Ora, quando nos referimos a registro imobiliário estamos necessariamente tratando da publicitação das titularidades e dos demais direitos sobre bens imóveis. Por outro lado, quando se alude à proteção dos dados pessoais, o que se procura é a salvaguarda do direito à intimidade, através da restrição das informações existentes, visto que existe um interesse relevante em conservá-las num âmbito particular, sigiloso e restrito. Ou seja, o inverso do que se intenta conseguir com a publicidade – com qualquer publicidade.

Conseqüentemente, o que *prima facie* se poderia pensar é que o Registro Imobiliário – que, no seu escopo, visa a publicidade, nada terá a ver com a proteção dos dados individuais – matéria que, pelo contrário, requer a discrição, o recato e o cuidado com a análise da legitimidade no acesso à informação.

Mas será assim?

Não é fácil responder à pergunta. Contudo, para tentar, teremos de nos situar perante alguns dados elementares.

2 – Começemos por recordar, em muito breve apontamento, que a finalidade essencial do Registro Imobiliário consiste em dar a conhecer – em publicar – *erga omnes* o estatuto jurídico dos prédios, ou seja, quais os direitos reais que sobre eles incidem, a sua prioridade, a sua natureza e os seus limites.

De sorte que quanto mais completa e atualizada for essa informação tanto mais eficaz poderá ser o grau de proteção jurídica e a fiabilidade do conhecimento necessário à segurança do comércio jurídico.

Deste modo, qualquer publicidade juridicamente relevante dos direitos reais reveste-se de uma importância que parece permitir avançar a idéia de que a sua difusão generalizada, longe de ser perigosa, tem antes a benéfica característica de possibilitar o devido e cabal conhecimento da situação jurídica dos bens que dela são objeto e, conseqüentemente, tornar mais seguras, lícitas e garantidas as transações. Ou seja, mais verídico, fiel e sério o próprio mercado. E, claro está, que a transparência e autenticidade das regras do mercado imo-

bilário constitui, em si, um valor universalmente reconhecido como vantajoso, senão mesmo indispensável. E no que toca à publicidade formal ou certificatória ela mais não fará do que traduzir, autenticar e noticiar perante todos estas mesmas realidades decorrentes da existência do Registro Imobiliário.

3 – É sabido que, como decorre da própria evolução histórica, o Registro só conseguiu atingir um elevado grau informativo e esclarecedor da real situação dos bens – sendo, por isso, instrumento adequado à segurança do tráfico imobiliário – desde que se reconheceu que a sua direção devia pertencer ao Registrador, isto é, ao jurista especializado, capaz de gerir o sistema legalmente instituído e, além disso, de responder pela admissão à publicidade dos fatos que legalmente seriam passíveis dessa publicitação. Seria ele que, analisando a validade formal e substancial dos atos, os lançaria, ou não, nas tábuas e nas condições consentidas pelo Ordenamento.

A definição da competência funcional, territorial e técnico-jurídica do Registrador, bem como da sua independência, das diversas qualificações e incompatibilidades que se mostrem necessárias e da rigorosa definição dos seus direitos e deve-

res surge pois, ao longo da evolução histórica e do aperfeiçoamento do Registro, como dados que se foram tornando indispensáveis para o bom desempenho do cargo, para a defesa dos direitos dos titulares inscritos e também, em geral, para a proteção de todos os cidadãos e dos negócios jurídicos que celebrem.

Portanto, o Registrador contribui e deve realmente fazê-lo de um modo efetivo – dir-se-ia até, insubstituível –, para que se possam alcançar os fins de ordem publicitária dos direitos reais sobre os imóveis, com vista a assegurar a sua eficácia e credibilização ou, o mesmo é dizer, a diminuição da possível conflitualidade e, conseqüentemente, o incremento de uma maior segurança e paz social.

4 – Reconhecendo-se, portanto, que ao Registro e ao Registrador incumbe, nas sociedades evoluídas, uma primacial função de publicitar perante e contra todos (*erga omnes*) o complexo dos direitos que incidem sobre os imóveis, também não é menos certo que a criação de arquivos e de registros informáticos, com toda a gama de possibilidades, de cruzamento e de interligação de dados que os atuais avanços técnicos permitem, tem motivado uma acentuada preocupação – não só ao nível interno da legislação dos países em geral, mas também ao de diversos tratados e convenções internacionais – com um outro aspecto essencial: o direito que cada pessoa goza à intimidade da sua vida e da sua esfera jurídica individual, o que acaba por equivaler, em larga medida, à proteção da sua personalidade. Trata-se, portanto, de matéria que, em última instância, é atinente aos próprios Direitos do Homem.

É neste sentido que a Constituição Portuguesa contém, no artigo 35, uma série de princípios a que a utilização da informática deve obedecer e que, também, no âmbito da Comunidade Européia, a Diretiva nº 95/46/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 24 de Ou-

tubro de 1995, veio estabelecer um conjunto de normas vinculativas para os Estados Membros, quanto à proteção das pessoas, no que toca ao tratamento informatizado de dados pessoais e às limitações impostas à livre circulação desses mesmos dados.

Não vamos, evidentemente, referenciar aqui o conjunto de disposições que estes e outros importantes diplomas legais (de âmbito nacional e internacional) contêm. Mas, para que nos possamos situar sobre o tema em debate – e sem pretender sequer entrar no já vasto domínio técnico das definições concernentes aos dados, arquivos e tratamentos informáticos – convirá, no entanto, sintetizar alguns dos pontos mais consensuais no que concerne ao que as legislações visam acautelar.

Ora, ressalta aqui a noção de que as tecnologias não podem deixar de estar a serviço do Homem, não desrespeitando os valores que a Civilização permitiu alcançar e alicerçar. Isto é, a liberdade da pessoa humana, a sua autonomia e o direito que ela mesma tem à sua privacidade são elementos prestimosos, essenciais e que não podem ser menosprezados pelo Direito e pela Sociedade. Nestes termos, o tratamento dos dados pessoais tem de obedecer às regras e aos princípios aceites pela Comunidade das Nações, tem de se conter nos limites de licitude que o direito interno e os tratados internacionais sancionam.

5 – Ao analisar os textos que abordam estas questões o intérprete é confrontado – e perdoe-se a ignorante franqueza – com uma certa (e algo repetitiva) retórica que é de certo modo contrária ao desejável (e sempre lacônico) rigor que tradicionalmente é apontado, e bem, como desiderato de uma eficiente técnica registral: a precisão e concisão que, desejavelmente, todo o assento deve ter.

Mas talvez esta seja uma inelutável realidade, que deriva da diferença dos propósitos, da diversida-

de e da multiplicidade das aplicações informáticas. É que, por um lado, os denominados registros informáticos não se confundem com as inscrições ou quaisquer outros assentos próprios do Registro Imobiliário e, por outro, os fins daqueles nada têm a ver com a definição (objeto da qualificação prévia) dos direitos sobre os prédios e, no mínimo, da oponibilidade destes face a quaisquer terceiros – de forma totalmente desprendida e autônoma da momentânea vontade do seu titular.

Os “registros” informáticos ou “arquivos” no que respeita aos dados pessoais e de âmbito privado não podem ser tratados – como é generalizadamente reconhecido nacional e internacionalmente – nem publicitados (salvo em restritos casos de interesse público) contra a vontade do seu titular e sem que este tenha acessibilidade ao seu conhecimento e meios de poder comprovar a sua alteração.

Além disso, o acesso a tais dados é restringido (em menor ou maior grau) a finalidades específicas, tendo em atenção que os valores morais, a licitude dos resultados e a lealdade das ações propostas são razões que subjazem sempre como necessário pressuposto do seu tratamento e divulgação.

Pelo contrário, no que concerne ao Registro Imobiliário, não há outros objetivos a prosseguir que não sejam os da correta publicitação dos direitos e da sempre almejada correspondência entre a verdade jurídica e a verdade tabular. Pode até ser muito imoral que um credor pretenda inscrever uma penhora sobre a casa da habitação do seu devedor, ou que sobre ela constitua uma nova hipoteca, mas se, de fato, tem título bastante não há juízos propiciatórios, morais ou de conveniência que devam impedir tais registros e, conseqüentemente, a sua plena publicitação.

E, note-se: isto não é um retrocesso ético. Muito pelo contrário: é a afirmação e o corolário de que

todos, sem exceção, têm de ser iguais perante a lei e de que os direitos reais recaem direta e imediatamente sobre as coisas, conferindo ao seu titular o poder de oposição a todas as demais pessoas, sem outras faculdades ou restrições que não sejam as que decorrem única, exclusiva e diretamente do conteúdo legal desses mesmos direitos.

6 – Se tudo isto assim é, como de fato parece que deve ser, no que toca à publicitação dos direitos sobre imóveis, não é menos verídico que as tremendas pressões da chamada “economia global”, o imediatismo das “vantagens” ou até a indiferença pelas conseqüências nefastas que possa causar a errônea e abusiva interpretação e difusão dos dados inscritos constitui, nos nossos dias, uma justificada preocupação dos governos e da comunidade jurídica.

É que o Direito como disciplina que a todos tem de reger, nas suas relações individuais e sociais não se pode compadecer nem se compatibiliza, por definição, com os efeitos iníquos que a generalização da informação – as mais das vezes com o único intuito do lucro fácil – pode, na prática, gerar.

Por isso, é justo que nos interroguemos sobre as condições e a extensão com que deve “funcionar” a publicidade registral, muito embora (repetimo-lo) tenhamos sempre de ter em conta que os fatos inscritos não podem deixar de ser referenciados.

Por isso, seria sempre um ponto de vista perverso e estruturalmente errado o de pretender que por meros motivos de conveniência pessoal ou de defesa de direitos individuais o Registro deixasse de publicar e de prestar informação cabal sobre todos os direitos e encargos que incidem sobre um dado prédio. É evidente que mais vantajoso seria para o titular inscrito que sobre o seu ou seus prédios não incidissem encargos, ônus ou limitações. Todavia, o Registro não cumpriria o seu papel se, mesmo por hipótese teó-

rica, se pudesse duvidar de que as certificações ou informações respectivas omitissem (para proteger a sua privacidade) tais encargos.

7 – *Quid juris*, então?

A resposta afigura-se-nos evidente: só o Registrador está teórica, profissional e responsabilmente habilitado a deferir ou a indeferir o pedido de qualquer informação global sobre os dados que constam do Registro e a avaliar a legitimidade e oportunidade da formulação desse pedido.

Será esta a solução que, em nossa opinião, se compatibiliza com o poder-dever da avaliação dos requisitos dos assentos registrais e do correspondente conteúdo dos direitos que se publicitam e da possibilidade que haverá em difundir tais dados. Cabe ainda notar que os Registradores são responsáveis profissional e civilmente por eventuais danos que culposamente resultem das indevidas informações, como também, por outra parte, serão os mais aptos juizes para aferir da legitimidade dos solicitantes e da possibilidade de, no caso, serem globalmente difundidos os dados pretendidos.

Quer dizer: se é certo que não é adequado – e nem sequer se concebe – que, em relação a qualquer prédio concreto, o Registro possa deixar de publicar todos os direitos e encargos que sobre ele incidem, também a verdade é que a globalização da informação e a interpenetração de dados, tratados informaticamente, pode gerar perigos vários no tocante à vida privada dos cidadãos, matéria que, como se disse, já se acha atualmente disciplinada pela legislação interna dos Estados e por diversos tratados internacionais.

Ora, consabidamente, é à lei que primacialmente cabe definir as balizas em que os serviços se hão de mover. Mas, como também é certo, ela é (terá sempre que ser) geral e abstrata. Daí que, tratando-se de matéria registral e dadas as apontadas razões, designadamen-

te as da competência funcional e da inerente responsabilização, só o Registrador esteja em condições de saber em concreto e “em que medida” é que determinados dados respeitantes à esfera da sua alçada territorial podem, ou não, ser difundidos em termos de informação global. Isto para além de dever respeitar a indicação genérica que a própria lei contém e que certas decisões e orientações das comissões legalmente competentes lhe imponham algumas resoluções.

Note-se também que o juízo do Registrador não deve nunca ser discricionário. Há basicamente que atentar, entre outros, aos seguintes aspectos:

a) Interesse público. E aqui tem de inscrever-se a obrigatoriedade de prestar a informação se ela é solicitada pelo próprio Estado – quer pela Administração, através do órgão competente, quer pelo Poder Judicial, quer por qualquer outra entidade para tanto mandatária do Governo (como poderá ser o caso de serviços de estatística oficial).

b) Ausência de qualquer limitação legal ao acesso global de certos dados objetivos (de natureza descritiva) e ao seu eventual cruzamento.

c) Legitimidade (e inocuidade) do pedido ou autorização conferida por quem tenha poder para tal.

8 – O Registro, pese embora a sua fundamental importância jurídica no tocante à publicitação e eficácia dos direitos reais, não deixa de ser apenas uma entre as várias instituições existentes na sociedade. E não está, nem deve estar, desintegrado da evolução que nela continuamente se processa, nem dos avanços técnicos que possam existir em qualquer período histórico.

Ora, é indiscutível – e aos olhos de todos nós evidente – que as chamadas “novas tecnologias” da informação, o tratamento automatizado de dados e a organização completa de arquivos pessoais e reais podem permitir um muito melhor desempenho da função que ao Re-

gistro incumba.

Conseqüentemente, é necessário que não se confunda o defensável direito à intimidade do cidadão, com a faculdade – e até, dir-se-ia mesmo, com a necessidade – de dotar as repartições registras com estruturas computadorizadas, com os meios informáticos mais avançados que seja possível. É que estes são, em si mesmos, um bem e a sua utilização praticamente indispensável para que o Registro possa responder às solicitações do Mundo moderno.

Deste modo, a Instituição que servimos não pode alhear-se destes aspectos do progresso tecnológico e antes deve incentivar os Registradores a utilizar todos esses meios atualmente disponíveis, de modo que a publicidade formal proporcionada pelo Registro seja acessível, pronta, atualizada e reconhecida pelo Estado como um Serviço moderno, que responde com veracidade e eficiência às solicitações da sociedade civil e aos fins públicos que lhe são cometidos pela Ordem Jurídica.

9 – O fim do Registro é a publicação da situação jurídica dos imóveis com vista à segurança do comércio jurídico. Frisemos e sublinhemos este aspecto: dos imóveis, não dos titulares dos direitos sobre eles.

Quer dizer: a informação que basicamente releva é a de caráter real – a relativa dos bens – não a pessoal, a que visa indagar a vida dos sujeitos de direito.

Reconhecido isto, facilmente se poderão extrair os corolários que tocam ao Registro e à intimidade da vida privada dos cidadãos. É que, a nosso ver, estruturalmente haverá que ter particulares e exigentes cuidados quando a informação generalizada (ou cruzada) possa respeitar aos ficheiros pessoais – não aos reais. E, no que concerne aos prédios, como já se tentou demonstrar, os direitos prioritária e sucessivamente inscritos não podem deixar-se ser publicitados. Mas já é legítimo pensar que, quanto à difusão dos dados pessoais que cons-

tem do Registro, certas restrições devam ser impostas, mormente quando o acesso seja genérico, solicitado *ad libitum* e não para fins públicos ou como tal legalmente havidos.

No que toca aos arquivos pessoais julga-se que será ainda pertinente fazer as seguintes observações:

a) A proteção que é requerida para o acesso e difusão de dados genéricos e indiscriminados aplicar-se-á tanto aos que ainda são tratados manualmente como aos que já se acham informatizados. É que, convém não esquecer, empresas há a quem poderá ser fácil recolher e tratar tais dados, originalmente manuseados, para depois introduzi-los em bancos estruturados e globalizados – o que poderia, precisamente, redundar naquilo mesmo que se quer defender e proteger: o direito ao sigilo e à intimidade da vida privada.

b) A noção da qualidade destes dados, a par do interesse legítimo – público ou privado – seja para se ter acesso à publicidade dos direitos sobre as coisas (cuja regra é, como se disse, a da publicidade geral) seja para se saber se é pretendida qualquer outra finalidade que não seja interdita pelos princípios que visam acautelar a aludida intimidade e o direito ao sigilo – deve subsistir sempre no espírito do Registrador para ajuizar se deve, ou não deve, permitir a comunicação de tais dados pessoais.

c) Apesar das apontadas cautelas, designadamente no que respeita à qualidade de certos dados de natureza pessoal, convém ter presente que elas não podem, contudo, ser de tal forma excessivas que permitam induzir em erro ou estabelecer confusões acerca da própria identidade dos titulares dos direitos.

Em suma: também neste difícil tema que é proposto, o bom senso e a equidade por parte de quem tem de gerir as suas repartições registras deve imperar sempre como um valor que há de permitir dar o necessário tempero e a justa medi-

da da decisão.

10 – Temos abordado unicamente o Registro Imobiliário, visto que é o que vem referenciado neste 2º Tema. Mas talvez seja útil recordar que muitos dos membros do Centro Internacional de Direito Registral acolhem no seu seio Registradores a quem se acha confiado o Registro Mercantil e o de Bens Móveis (automóveis, navios e aeronaves) que a lei, em certos domínios (como o hipotecário) equipara aos imóveis. De modo que nos parece oportuno tocar, ainda que levemente, neste assunto.

Começando pelos bens móveis diremos apenas o seguinte: trata-se de coisas – e, como tal, são-lhe genericamente aplicáveis as considerações já expandidas a propósito dos imóveis. Acontece que os aspectos físico-descritivos são, em muitos países, apenas tratados em departamentos públicos alheios aos registros e com filosofia e objetivos diferentes destes. Mas se, pelo contrário, estão integrados em sistemas registraes, então a sua divulgação, em princípio, não suscitará obstáculos, quando não se tratar de dados relativos às pessoas, mas antes e só às características técnicas e objetivas desses bens. Na hipótese de estarem em causa dados pessoais genericamente tratados, então dever-se-á aplicar o que já referimos a propósito do registro imobiliário.

Mais complexa será a resposta que caberá dar no tocante ao registro mercantil. Aí registram-se pessoas – ou seja, entes dotados (ou não, em certos casos) de personalidade jurídica –, pelo que parece que lhe teriam de ser aplicáveis todas as referidas cautelas que respeitam à vida pessoal. Só que não parece que devamos ter esta perspectiva. Desde logo por esta razão básica: trata-se do registro de empresas e é a sua situação jurídica que cabe e importa publicitar.

É impensável que a comunidade em geral e os agentes económicos em particular não tenham acesso aos dados registraes concernen-

tes às empresas – isto é, ao montante do seu capital, à sua sede, ao objeto, às pessoas que as gerem e as podem vincular e aos demais dados constantes do Registro. Aliás, também sobre outro prisma, são os Estados, os Serviços Fiscais, as Comissões que controlam o mercado acionista e diversas outras entidades públicas que dão o exemplo de divulgar vários elementos referentes às empresas e usualmente às de maior relevo econômico.

De modo que propendemos a considerar que os Registradores não possam negar tais informações, exceto quando solicitadas como puro acesso direto a bases de dados ou então a título de informações globais. E, quanto a estes pontos, reafirmamos o que já ficou dito a propósito do Registro Imobiliário.

11 – Destas breves considerações que o tema nos suscitou e em que pretendemos apenas dar o nosso contributo para que nas Conclusões que o Congresso aprovar sejam tidos em conta, entre outros, alguns aspectos, sugerimos, em síntese breve, que se incluam os seguintes:

1 – A publicidade registral que é acolhida pela generalidade dos Ordenamentos Jurídicos tem uma natureza específica que visa a defesa, a garantia e a segurança do

comércio jurídico, pelo que estes fins não podem, em termos absolutos, ser tidos como antagônicos das normas que intentam proteger a intimidade da vida privada, sob pena de se considerar – o que seria impensável – que tais Ordenamentos continham normas incompatíveis.

2 – Conseqüentemente, as restrições impostas quando a lei procura proteger a intimidade da pessoa humana não colidem com a obrigação que o Registro tem de publicar, integralmente, todos os direitos e encargos que incidem sobre prédios certos e determinados.

3 – Não devem, outrossim, as repartições registrais ser privadas dos meios tecnológicos mais atualizados e avançados – incluindo os que respeitam às comunicações por via eletrônica -, visto que esses meios, longe de prejudicar a função do Registro, antes contribuem (e podem mesmo contribuir eficazmente) para que este cumpra a sua função, especificamente na esfera jurídica e social.

4 – O acesso às bases de dados dos Registros Imobiliários não pode, contudo, - sob pena de se violarem as aludidas normas nacionais e internacionais que protegem a vida privada dos cidadãos – ser obtido em termos generalizados, só o podendo ser nos casos estabelecidos

na legislação aplicável e sob a superintendência, fiscalização e decisão do Registrador.

5 – De fato, este é o jurista especializado a quem o Estado confia e comete a especial função de apreciar a pertinência e legalidade dos pedidos que são formulados perante o Registro e que deve ter o poder, bem como a responsabilidade, a atenção e as cautelas inerentes a tais decisões.

6 – No desempenho dessas funções os juízos que o Registrador venha a formular não são discricionários – antes têm de se pautar pelo interesse público subjacente, pela legitimidade do solicitante, pela ausência de limitações legais ou de diretivas que deva acatar e ainda pelas demais regras éticas que regem esta matéria.

7 – Idênticos princípios são aplicáveis aos demais Registros jurídicos, sobretudo aos que respeitam à atividade mercantil e aos de bens móveis.

A brevíssima síntese que se apresenta busca fundamentalmente, como se reconhecerá, contribuir para um maior consenso possível na formulação das conclusões finais sobre este difícil e importante tema.

O proponente,

a) José Augusto G. Mouteira Guerreiro ■

Prática Registral

CND da Receita Federal: exigibilidade em averbação de acessões.

José de Mello Junqueira*

É devida apresentação da certidão negativa de débitos da Receita Federal para a averbação de construções, quando o proprietário da obra é pessoa jurídica?

Consultam-nos os Senhores Registradores de Registro de Imóveis da Capital sobre a exigência ou não de apresentação da Certidão Negativa de Débito da Receita Federal, quando da averbação da construção junto à matrícula do imóvel, se jurídica a pessoa proprietária da obra, além daquela do INSS relativa à própria construção.

A consulta se atém à ambígua redação do artigo 47 da Lei nº 8.212/91 e artigo 257 do Decreto regula-

(*) José de Mello Junqueira é consultor jurídico da Arisp - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Capital).

mentador, nº 3.048/99.

À indagação respondo nos termos que seguem.

1. A Lei nº 8.212/91, fundamento da exigência de CND para averbação da conclusão de obra, em seu artigo 47, diz que "é exigida Certidão Negativa de Débito – CND, fornecida pelo órgão competente ... II – do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, salvo no caso do inciso VIII do artigo 30".

O proprietário de obra de construção civil, no caso específico da averbação da acessão no Registro de Imóveis, se pessoa jurídica ou física, um e outro estão obrigados a apresentar a Certidão Negativa de Débito.

A exigência se refere à consecução do ato registrário, que é a averbação da construção, e, assim, diz respeito exclusivamente àquelas contribuições devidas pela obra executada; ou seja, a CND é aquela referente à construção e não aquela negativa geral de débitos da empresa construtora.

Essa ilação decorre da própria lei, em seu exame sistemático e teleológico.

2. A lei nº 8.212/91, em seus artigos 49, § 1º, "b" e 50, exige de todos que promovam uma construção, a abertura, junto ao INSS, de uma matrícula especial para a obra, sendo obrigatória sua apresentação e comprovante quando do pedido de alvará e do habite-se, neste caso, com prova, por certidão, da inexistência de débito para com o INSS.

A matrícula da empresa é exigida especificamente para a construção, como forma de exigência e cálculo de recolhimento das contribuições sociais devidas pela obra, com imposição de multa, no caso de descumprimento, segundo dispõe o artigo 256, § 1º, item II, de decreto 3.048/99.

Deduz-se, assim, ser exigível, apenas, a CND da obra, objeto da averbação, mesmo porque não ficou explícita a exigência de apresentação da CND relativa à própria empresa, pessoa jurídica. O contrário é que se deduz do texto legal e de seus regulamentos.

3. O decreto regulamentador 3.048/99 exige a apresentação da CND do incorporador, quando do registro da incorporação e, distintamente, do proprietário no caso da averbação da construção (artigo 257, II e III).

São hipóteses diversas, com finalidades próprias. A primeira refere-se à segurança do empreendimento e proteção dos adquirentes ao passo que a segunda diz com a natureza peculiar da obra de construção civil, onde se aglutinam mais de uma empresa, inúmeros empreiteiros e sub-empreiteiros, que contratam mão-de-obra braçal.

Daí a exigência da CND da obra, para a averbação da construção, pela qual é devido um valor certo, calculado sobre orçamentos de custo e tipo de construção, com percentuais diferentes.

A exigência dessa certidão, demonstrado está, se destina à comprovação do recolhimento de uma determinada contribuição.

Não fosse assim, todos os adquirentes de obra feita e concluída, estariam sujeitos a dificuldades intransponíveis, caso o construtor proprietário e vendedor estivesse com sua situação, por outras exigências, irregular perante o INSS.

4. O próprio INSS modificou sua orientação ao revogar a Instrução Normativa 93/93, que, em especial, se referia à certidão da Receita Federal, em seu artigo 2º, alínea "e", para a averbação da construção no Registro de Imóveis. (Instrução Normativa N.º 80, de 23.10.97, artigo 19).

Posteriormente, nenhuma outra instrução se referiu a essa exigência.

Tanto é assim que a própria Gerente Regional de Arrecadação e Fiscalização do INSS, de Santo André, ao responder a esta indagação afirmou que tanto a pessoa física como a jurídica estavam obrigadas a apresentar, apenas, a CND referente ao imóvel, quando da emissão do "habite-se" e de sua averbação no Registro de Imóveis, estando a empresa dispensada de apresentar prova de regularidade perante a Previdência Social (Carta-INSS-AFSA-21.634.0/527/98; Santo André, 28.08.98).

5. A questão em testilha tem trazido maiores dificuldades, quando o Registro de Imóveis exige a CND expedida pela Receita Federal, na averbação da construção de prédios, ou no registro da especificação de condomínio. Nesta hipótese, nem sempre a construtora encontra-se regular perante o INSS, embora tenham sido recolhidas as contribuições previdenciárias devidas por aquela obra de construção.

Dessume-se, de pronto, a situação embaraçosa dos adquirentes e promitentes adquirentes das unidades, que, muitas das vezes, são obrigados a recolher a contribuição referente à construção do prédio, para que obtenham o "habite-se" e a conseqüente averbação na matrícula do imóvel.

O momento que a lei previa para a fiscalização da regularidade da incorporadora, perante a previdência, foi o do registro da incorporação, que precede às vendas, justamente, para que os adquirentes tenham a segurança necessária em sua aquisição.

No ato de averbação da construção, nada mais resta a ser fiscalizado, a não ser o recolhimento da contribuição social devida pela construção, tanto que o § 7º do artigo 47 da Lei nº 8.212/91 possibilita ao condômino adquirente de unidade imobiliária de obra de construção civil, não incorporada, obter documento comprobatório de inexistência de débito, desde que comprove o pagamento das contribuições relativas à sua unidade.

Lógico, a exigência do item II deste mesmo artigo se referir à CND daquela obra específica e objeto do "habite-se" e averbação no Registro de Imóveis, dispensada a CND de regularidade.

6. O Decreto nº 3.048/99, ao regulamentar a Lei nº 8.212/91, exigiu procedimentos e formalidades para

se obter a certidão relativa à obra de construção, e pelas exigências, se conclui que o item II do artigo 47 da Lei diz respeito, tão só, à certidão da obra, objeto do “habite-se” e averbação.

Se não, vejamos.

a) A Lei exige apenas a CND da obra, objeto da averbação, dispensada aquela da Receita Federal. Tanto assim que o § 1º do artigo 257 do Regulamento enseja a apresentação da certidão pelo construtor, em condição de responsável solidário com o proprietário e que tenha executado a obra de construção definida na forma do § 13.

Não fosse essa a intenção do poder regulamentador, exigiria, conforme expressa o item II do artigo 47, certidão do proprietário, pessoa física ou jurídica, o que ficou dispensado pelo § 2º do mesmo artigo.

Reforçando esse entendimento, o artigo 220, do mesmo Decreto, deixa claro tratar-se de exigência, somente, localizada àquela obra, inexigindo-se a comprovação de regularidade por contribuição por faturamento e lucro das empresas.

b) Pela redação do § 6º, do mesmo artigo 257, a CND exigida para a averbação da construção deverá ser apresentada em seu original, com indicação de finalidade, exigência inexistente para as demais hipóteses. Isto porque o item II somente diz com a prova de cumprimento das contribuições da obra de construção, objeto do ato registrário.

c) O Poder Executivo, pelo § 13 do artigo 257, limi-

tou o alcance da exigência do item II do artigo 47, ao definir o que se deve entender por obra de construção civil, cingindo-se, simplesmente, à comprovação do recolhimento das contribuições a ela devidas.

7. O INSS, órgão interessado na regularização do recolhimento das contribuições sociais, por sua vez, orienta-se em mesmo sentido, quando pela sua Ordem de Serviço nº 207, de 08 de abril de 1.999, dispõe sobre a forma e documentos exigíveis para a expedição da CND, relativa a construção, não exigindo, em momento algum, como fez a Instrução Normativa 93/93, a Certidão da Receita Federal.

Nesta Instrução dispensou-se, até, a verificação da situação de regularidade de todos os estabelecimentos e outras obras da empresa, deduzindo-se referir-se ela, apenas, à obra objeto da averbação (III- Do pedido e da emissão de certidão - 8.10.)

Em conclusão, quando o artigo 47 da Lei nº 8.212/91, exige a Certidão Negativa de Débito – CND, para a hipótese do seu inciso II, refere-se, exclusivamente, àquela referente à obra de construção civil, tanto assim que condiciona o fornecimento ao órgão competente, no caso, apenas o INSS.

8. Isto posto, concluo:

Não é exigível, para a averbação da construção, a apresentação de certidão negativa de débito da Receita Federal, quando proprietário da obra de construção civil pessoa jurídica, bastando aquela certidão expedida pelo INSS, relativa à construção objeto do ato registral ■

Opinião

Fraude só em cartórios? A verdade não é bem essa...

Sérgio Jacomino*

Vimos alertando as autoridades fundiárias acerca da real dimensão das fraudes relacionadas com extensas propriedades rurais localizadas na região norte do país. Este *Boletim Eletrônico* tem publicado que essas fraudes, tão intensamente divulgadas nos últimos tempos, constituem desafio importante para as autoridades brasileiras. Advertimos que a singela imputação de toda responsabilidade aos cartórios é estratégia diversionista, utilizada *ad nauseam* por todos os que escamoteiam a verdade.

(*) **Sérgio Jacomino** é Registrador (5º RI, São Paulo, SP) e Coordenador Editorial do IRIB: jacomino@registral.com.br.

O depoimento do cartório responsável pelo registro de Lábrea, Amazonas, concedido recentemente à CPI da Grilagem, de certa maneira confirma as suspeitas de que grande parte das irregularidades apontadas como sendo única e *exclusivamente* de responsabilidade dos cartórios, na verdade envolve outras instituições, especialmente o próprio Incra e o Judiciário. Admite o cartório *“apenas ter ampliado a dimensão de uma propriedade, em cem hectares, acatando o memorial descritivo enviado pelo Incra”*. E mais: *“que as sentenças emitidas nas ações de usucapião e de demarcação são os instrumentos mais utilizados em atos ilícitos como o*

desmembramento das propriedades, a venda de terras públicas às madeiras internacionais e o manejo irregular de reservas florestais” (Agência Câmara, 19/4/01).

Já alertávamos nossos assinantes, em edição do *Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* nº 152, de 23/12/99, que “a ignorância do sistema registral é endêmica neste pobre país. Não se persegue a compreensão de mecanismos preventivos de segurança jurídica porque é da nossa tradição investir na patologia, não na profilaxia. Sobrecarregamos o Judiciário com a escumalha das relações jurídicas deterioradas, porque não afirmamos mecanismos preventivos de litígios.

No caso específico das fraudes, o Sr. Ministro desconsiderou que a sobreposição de áreas, ou a chamada *síndrome do beliche dominial*, tem origem, em primeiríssimo lugar, na própria titulação outorgada pelo Estado, no caso de reforma agrária. Basta conferir a notícia publicada no jornal O Estado de São Paulo de 8/1/99 (p. A-10), divulgando a edição da MP 1797, que trata da ratificação de títulos de domínio de terras na fronteira pelo Incra. Na opinião de Sérgio Paganini, chefe do Departamento de Desapropriação e Aquisição do próprio Incra, a vistoria do órgão deveria resolver o problema de áreas ocupadas por

sem-terra e do fenômeno da "chamada superposição dominial, com vários títulos para uma mesma propriedade". Além disso, os técnicos do governo acreditam que muitos proprietários perderão as terras, já que há impasses em áreas outorgadas pelos Estados, que seriam de propriedade da União.

O mesmo jornal, na edição de 7/6/99, divulgava que as fraudes, em sua esmagadora maioria, provêm de títulos judiciais - demarcações, retificações de registro e principalmente usucapiões. Ora, o mandado judicial, quando ingressa no Registro Predial, é imediatamente cumprido, jamais questi-

onado nos seus aspectos de especialidade, disponibilidade e origem. É forma originária de aquisição. Depois, o próprio Estado é chamado aos processos, aquiescendo com as postulações que afinal são deferidas.

Em suma, as imbricações, superposições, interseções de parcelas, gerando duplicidade de registros, é de responsabilidade de quem outorgou os títulos ou de quem aquiesceu nos processos judiciais. Se os problemas tiveram origem nos serviços notariais e de registro, tais faltas devem ser apuradas para aperfeiçoamento do próprio sistema". ■

Notícias do nosso site


www.irib.org.br

Íntegra dos trabalhos apresentados no congresso do Cinder

Relação de trabalhos apresentados no XIII Congresso Internacional de Direito Registral, realizado pelo Cinder - Centro Internacional de Direito Registral, de 19 a 23 de março/01, em Punta del Este, Uruguai. A íntegra dos textos está na biblioteca virtual do Irib (www.irib.org.br - Notas & Notícias, 10/4/01, *Seguro de títulos e direito à intimidade: o que pensam os registradores*)

Integração Cadastro-Registro I

O Colégio de Registradores da Espanha apresenta seu projeto Geo-base, sistema que incorporará aos registros imobiliários espanhóis as bases gráficas dos imóveis. (www.irib.org.br - Notas & Notícias, 10/4/01, *Integração entre os registros e o cadastro: Registradores espanhóis apresentam o Geo-base.*)

Integração Cadastro-Registro II

Relação de trabalhos divulgados pelo IRIB na Internet, no *Boletim do IRIB* e na *Revista do Direito Imobiliário* a respeito da utilização de sistemas cartográficos no Registro de Imóveis no Brasil. (www.irib.org.br - Notas & Notícias, 10/4/01, *Integração Cadastro-Registro: Convênio com a Universidade viabiliza projeto.*) ■

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

Aposentadoria compulsória: STF cita RDI do Irib.

Decisão: Trata-se de mandado de segurança, com pedido de medida liminar, preventivamente impetrado contra o Senhor Presidente da República, sob o fundamento de que o autor deste writ constitucional, que é Oficial Registrador e "titular de serviço delegado no Distrito Federal" não está sujeito à norma inscrita no art. 40, § 1º, II, da Constituição, na redação que lhe deu a EC nº 20/98. Sustenta-se que a aposentação do ora impetrante, por implemento de idade, representará inaceitável transgressão ao seu direito "de permanecer na delegação de que se tornou titular por concurso público", pois "o implemento de idade não é hipótese legalmente contemplada de extinção da delegação", não podendo, o autor do presente writ, ser impedido de desempenhar a "titularidade da serventia, e, via de conseqüência, de continuar exercendo suas atribuições de oficial do registro, bem como de perceber as rendas da serventia". A questão versada na presente causa mandamental reveste-se de expressiva significação jurídica, eis que - não obstante anterior jurisprudência, em sentido contrário, firmada na matéria pelo Supremo Tribunal Federal (RTJ 162/772-773, Rel. Min. Octavio Gallotti - RTJ 167/329-330, Rel. Min. Marco Aurélio - RE 234.935-SP, Rel. Min. Celso de Mello, v.g.) -, sobreveio importante modificação introduzida pela EC nº 20/98, que representa, na perspectiva do tema ora em análise (pretendida inaplicabilidade, aos Oficiais Registradores e aos Notários Públicos, da cláusula pertinente à aposentadoria compulsória, por implemento de idade), o próprio fundamento em que se apóia a pretensão deduzida pelo impetrante. Cabe destacar, neste ponto, ante a extrema idoneidade de seu autor, a autorizada lição de Walter Ceneviva ("Lei dos Notários e dos Regis-

tradores Comentada", p. 231/232, 3ª ed., 2000, Saraiva), para quem o delegado incumbido da atividade notarial ou de registro - precisamente por não se qualificar como servidor titular de cargo efetivo - achasse excluído do regime jurídico-constitucional da aposentadoria compulsória por implemento de idade, notadamente em face das substanciais inovações resultantes da promulgação da EC nº 20/98. Esse entendimento - fundado no que hoje dispõe a Carta Política, em texto que traduziria *jus novum* resultante da superveniente promulgação da EC nº 20/98 - encontra apoio no magistério de Décio Antônio Erpen ("Da Responsabilidade Civil e do Limite de Idade para Aposentadoria Compulsória dos Notários e Registradores", in "Revista de Direito Imobiliário", vol. 47/103-115), refletindo-se, por igual, na valiosa lição de José Tarcízio de Almeida Melo ("Reformas", p. 263 e 268/269, 2000, Del Rey), ilustre Professor de Direito Constitucional (PUC/MG) e eminente Desembargador do E. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, que assim examinou o tema: "A Constituição Federal, em seu art. 236, transformou os notários e registradores em agentes delegados do Poder Público, em caráter privado. A Lei n. 8.935, de 19 de novembro de 1994, regulamentou a matéria. Em sua jurisprudência, o STF considerou notários e registradores como servidores públicos, *lato sensu*, e mandou aplicar-lhes o regime previdenciário e a aposentadoria, na forma da redação original do art. 40 da Constituição. Com a alteração do art. 40, pela Emenda n. 20, a atuação do regime previdenciário daquele artigo foi restringida aos titulares de cargos de provimento efetivo, servidores públicos em sentido estrito. Com a Emenda Constitucional n. 20, de 15 de dezembro de 1998, a norma restritiva

de direito teve o seu reduto diminuído, com destinação aos servidores, *stricto sensu*, titulares de cargos efetivos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, incluídas suas autarquias e fundações. Tal superveniência constitucional consolidou o art. 39 da Lei n. 8.935/94 que, ao tratar da extinção da delegação e, particularmente, da aposentadoria do notário e do registrador, contemplou a aposentadoria facultativa e excluiu a aposentadoria compulsória. O § 1º, inciso II, do mencionado artigo, com a redação da Emenda n. 20, e berço constitucional da aposentadoria compulsória, menciona os servidores abrangidos pelo regime de previdência de que trata o artigo, os quais, conforme o *caput*, são os servidores titulares de cargos efetivos. Pode-se argumentar que antigos serventuários sejam abrangidos pelo mesmo regime previdenciário, por força de norma anterior. Sob o aspecto previdenciário, estariam equiparados aos titulares de cargos efetivos. Entretanto, a aposentadoria compulsória não se destinou mais a eles, uma vez que a norma restritiva referiu-se apenas aos que, encontrando-se naquele regime previdenciário, sejam titulares de cargos efetivos" (grifei). Não obstante o relevo jurídico da controvérsia suscitada neste processo mandamental, entendo inócua o requisito pertinente ao *periculum in mora*. É que o ato que se pretende obstar - a decretação da aposentadoria compulsória do ora impetrante - não se revela iminente, eis que a efetivação dessa medida somente deverá ocorrer em 21/4/2001. Impende assinalar, neste ponto, que, sem a cumulativa configuração dos pressupostos necessários ao deferimento do provimento cautelar postulado (*fumus boni juris* e *periculum in mora*), torna-se inviável o exercício da faculdade a que alude o art. 7º,

II, da Lei nº 1.533/51. Como se sabe, o deferimento da medida liminar, que resulta do concreto exercício do poder cautelar geral outorgado aos juízes e Tribunais, somente se justifica em face de situações que se ajustem aos pressupostos referidos no art. 7º, II, da Lei nº 1.533/51: a existência de plausibilidade jurídica (*fumus boni juris*), de um lado, e a possibilidade de lesão irreparável ou de difícil reparação (*periculum in mora*), de outro. Sem que concorram esses dois requisitos - que são necessários, essenciais e cumulativos -, não se legitima a concessão da medida liminar. Orienta-se, nesse sentido, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal: "Mandado de segurança. Liminar. Embora esta medida tenha caráter cautelar, os motivos para a sua concessão estão especificados no art. 7º, II da Lei nº 1.533/51, a saber: a) relevância do fundamento da impetração; b) que do ato impugnado possa resultar a ineficácia da medida, caso seja deferida a segurança. Não concorrendo estes dois requisitos, deve ser denegada a liminar." (RTJ 112/140, Rel. Min. Alfredo Buzaid - grifei.) Sendo assim, tendo presentes as razões expostas, e por inoportunidade o requisito concernente ao *periculum in mora*, indefiro o pedido de medida liminar. 2. Requistem-se informações ao Senhor Presidente da República, autoridade ora apontada como coatora, encaminhando-se-lhe cópia da presente decisão. Publique-se. Brasília, 14 de dezembro de 2000. Ministro Celso de Mello, Relator. Decisão de 14.dez.2000, publicada no DOU de 01.fev.2001 p. 17. (Confira na Internet: Mandado de segurança - medida cautelar - MSMC 23831/DF, STF).

Decisão: O ora impetrante, por entender que falece legitimidade ad

causam ao Presidente da República, para figurar no pólo passivo desta relação processual, requer seja declarada extinta, sem julgamento de mérito, a presente causa mandamental. O autor desta ação de mandado de segurança informa, ainda, que já impetrou idêntico writ constitucional perante o Conselho Especial do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

Observe - considerado o próprio teor da petição protocolada nesta Corte sob o nº 046833/01 - que os ilustres procuradores, que subscrevem a peça processual em questão, dispõem de poderes específicos para desistir.

Cumpra ressaltar, neste ponto, que a desistência da ação de mandado de segurança, com todas as conseqüências jurídicas que resultam desse ato unilateral da parte impetrante, revela-se conduta processualmente lícita (RTJ 88/290, Rel. Min. Décio Miranda), podendo ocorrer - consoante observa Hely Lopes Meirelles ("Mandado de Segurança, Ação Popular, Ação Civil Pública, Mandado de Injunção, Habeas Data", p. 106/107, 20ª ed., atualizada por Arnaldo Wald, 1998, Malheiros) - "a qualquer tempo, independentemente de consentimento do impetrado" (grifei).

O Supremo Tribunal Federal, por isso mesmo, atento ao magistério da doutrina (Carlos Alberto Menezes Direito, "Manual do Mandado de Segurança", p. 138, 3ª ed., 1999, Renovar; Francisco Antonio de Oliveira, "Mandado de Segurança e Controle Jurisdicional", p. 177, item n. 7.19, 2ª ed., 1996, RT; J. M. Othon Sidou, "Do Mandado de Segurança", p. 383, item n. 222, 3ª ed., 1969, RT; Alfredo Buzaid, "Do Mandado de Segurança", vol. I/235, item n. 151, 1989, Saraiva), tem enfatizado não se aplicar, ao

processo de mandado de segurança, o que dispõe o art. 267, § 4º, do CPC (RTJ 114/552, Rel. Min. Néri da Silveira - MS 22.129-DF, Rel. Min. Celso de Mello - MS 23.740-DF, Rel. Min. Celso de Mello). Na realidade, além de possível, a desistência da ação de mandado de segurança constitui prerrogativa de ordem processual que pode ser livremente exercida pela parte impetrante, "sem dependência da vontade da parte contrária ou da do julgador, e até contra elas, podendo ser manifestada a qualquer tempo, mesmo após a sentença favorável" (Sérgio Ferraz, "Mandado de Segurança - Individual ou Coletivo - Aspectos Polêmicos", p. 37, 3ª ed., 1996, Malheiros - grifei). Em suma: tratando-se do writ constitucional em questão, assiste ao impetrante, sempre, o direito de desistir da ação mandamental, ainda que a tanto queira se opor a autoridade impetrada (Arquivo Judiciário, vol. 108/339, Rel. Min. Henrique D'Ávila): "É lícito ao impetrante desistir, a qualquer tempo, da ação de mandado de segurança, independentemente de aquiescência da autoridade apontada como coatora ou da entidade estatal interessada. Doutrina. Precedentes (STF)." (RE 259.343-SP, Rel. Min. Celso de Mello.)

Sendo assim, e tendo em vista o pedido ora formulado, declaro extinto este processo mandamental, sem julgamento de mérito (CPC, art. 267, VIII).

Arquivem-se os presentes autos. Publique-se.

Brasília, 17 de abril de 2001. Ministro Celso de Mello, Relator (Petição STF-046833/01).

(Mandado de Segurança MS - 23831/DF, decisão de 17.abr.2001, publicada no DOU de 25.abr.2001, p.6)

Bem de família. Impenhorabilidade. Residência de ex-mulher e filhos.

A casa destinada à residência dos filhos, em caso de separação de fato do casal, é impenhorável.

O entendimento unânime é da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça que, ao julgar o recurso es-

pecial da empresa Gaspartex - Indústria e Comércio de Confecções Ltda. contra o Banco do Estado do

Paraná, estendeu o benefício da impenhorabilidade do bem de família à moradia da ex-mulher e dos filhos do casamento, mesmo que o devedor não mais resida no imóvel.

A decisão do STJ reforma o acórdão do Tribunal de Alçada do Paraná (TA/PR), que manteve a penhora da única casa do dono da Gaspartex, Amadeus Gaspar. O empresário, alegando dificuldades financeiras, não pagou empréstimos contraídos junto ao banco estadual, gerando diversas execuções por parte da entidade financeira. Em busca de uma solução para o problema, a confecção ofereceu à penhora setecentas camisas de tecido misto, que foram aceitas como pagamento das dívidas. Mas, a título de reforço, o oficial de justiça determinou que a ex-residência de Gaspar também fosse penhorada.

O TA/PR entendeu que caberia a penhora do imóvel, pois o apelante não residia mais no local, tendo cedido o bem, de forma temporária, para a residência dos dois filhos e da ex-mulher, até que os menores completassem 21 anos. "A

impenhorabilidade só alcança o imóvel próprio ou da entidade familiar quando seu proprietário nela resida; ademais, é necessário que a família ou entidade familiar utilize o imóvel como moradia permanente", concluiu o acórdão do tribunal.

A Gaspartex, juntamente com seu proprietário, recorreu ao STJ argumentando que a casa, localizada na cidade de Sertãoópolis/PR, é utilizada como moradia dos filhos do empresário, que vivem no imóvel com a mãe, por força de acordo judicial relativo à separação de fato do casal. "O recorrente Gaspar não possui outros imóveis, portanto, é irrelevante onde esteja atualmente morando. O acordo judicial não tira o direito do recorrente de ver reconhecida a impenhorabilidade do único bem que possui, tendo em vista que, por óbvio, o acordo não é no sentido de que os filhos deixarão de residir no imóvel, e sim que a ex-companheira tem o direito de permanecer junto aos filhos na casa até que os mesmos completem 21 anos", salientou a defesa do deve-

dor.

Para a ministra Nancy Andrighi, relatora do processo, os argumentos do empresário são válidos porque a Lei n.º 8.009/90 "não pretendeu premiar o devedor inadimplente, mas buscar a proteção da residência da família, considerada esta em conformidade com o conceito adotado pela Constituição Federal". A ministra afirmou ser "justo" estender o benefício da impenhorabilidade ao imóvel onde reside a ex-companheira e os filhos do devedor, ainda que por força da dissolução do casamento, ele não viva mais na mesma casa. "Ao excluir a residência da família do universo de bens do devedor submetidos à responsabilidade patrimonial, estar-se-á atendendo ao fim perseguido pelo legislador, principalmente quando se verifica que, no caso em exame, os filhos do recorrente são menores impúberes", enfatizou o voto de Nancy Andrighi. Processo: RESP 272742 (www.stj.gov.br - Notícias do STJ, 24/4/2001: *Impenhorabilidade do bem de família alcança imóvel onde reside ex-mulher e filhos*)

STJ reafirma: retificação de registro para aumento de área é cabível.

Turma do STJ entendeu que a retificação do registro do imóvel, pretendendo o aumento de área, pode ser feita pelo procedimento de natureza administrativa previsto no art. 213, §

2º, da Lei de Registros Públicos. Note-se que foram juntados documentos que descrevem o imóvel em sua realidade e foi cumprida a formalidade da citação dos confrontantes e do anterior pro-

prietário, não existindo contenciosidade na espécie. Precedente citado: REsp 57.737-MS, DJ 2/10/1995. REsp 146.631-CE, Rel. Min. Ruy Rosado, julgado em 1º/3/2001 ■

Tribunais Superiores

Seleção: Sérgio Jacomino

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.irib.org.br

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Empresa pública. Penhora de bens. Inadmissibilidade.

Decisão. Empresa Pública. Ser-

viço Público. Execução. Penhora. Inadmissibilidade. Agravo Provido.

1. O recurso extraordinário cujo

trânsito busca-se alcançar foi interposto, com alegada base na alínea "a" do permissivo constitucional,

contra acórdão proferido pela Segunda Turma do Tribunal Superior do Trabalho que implicou o não-acolhimento de pedido formulado em agravo, pelos seguintes fundamentos:

Interpõe a ECT o presente Agravo de Instrumento, buscando o processamento de sua Revista, insurgindo-se contra a decisão regional que exhibe a seguinte ementa:

Empresa brasileira de Correios e Telégrafos. ECT. Penhorabilidade de seus bens.

Conquanto integrante da administração pública indireta, exerce atualmente atividade tipicamente empresarial nos moldes da iniciativa privada. Não tendo sido recepcionado o art. 12 do DL 509/69 pela nova ordem constitucional - artigo 173, §§ 1º e 2º, são os bens da executada passíveis de constrição judicial.

Pugna a empresa pela nulidade do julgado por não ter sido objeto de embargos a matéria relativa à forma de execução, o que restou fulminada pela preclusão, e quanto ao mérito, aduz que "conforme se infere do Decreto-Lei 509/69, é a recorrente empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, sendo detentora dos privilégios por lei a ela outorgados, auferindo as prerrogativas processuais inerentes à Fazenda Pública.

Aponta violação do art. 5º, II e XXXVI da CF/88.

A decisão regional encontra-se em perfeita consonância com a iterativa, atual e notória jurisprudência da c. SDI desta Corte, no sentido de que a execução contra a ECT é direta, de acordo com o § 1º do art. 173 da CF/88. Aplicação do Enunciado 333 do TST.

Articula-se com o malferimento dos artigos 5º, incisos II e LIV, 100 e 165, § 5º, da Carta Política da República, bem como do artigo 730 do Código de Processo Civil insistindo-se em que a Agravante, empresa pública exercente da atividade própria do Estado e tendo o patrimônio constituído de bens públicos, está sujeita aos princípios da universalidade e da anualidade orça-

mentária, bem como ao precatório como forma de execução de títulos judiciais, tudo em razão da impenhorabilidade dos bens. Discorre-se sobre a controvérsia, aludindo-se a precedentes jurisprudenciais.

O Juízo primeiro de admissibilidade disse da ausência de matéria constitucional a ensejar o pronunciamento desta Corte.

A Agravada não apresentou contraminuta.

Recebi os autos em 2 de maio de 2000.

2. Na interposição deste agravo foram observados os pressupostos de recorribilidade que lhe são inerentes. A Agravante providenciou o traslado das peças previstas no artigo 544, § 1º, do Código de Processo Civil e os documentos de folhas 3 e 163 evidenciam a regularidade da representação processual e do preparo. No tocante à oportunidade, a decisão atacada restou veiculada no Diário de 2 de julho de 1999, sexta-feira, ocorrendo a manifestação do inconformismo em 20 imediato, terça-feira, ao período de férias forenses, e, portanto, no prazo assinado em lei.

Se de um lado é certo haver a Corte de origem assentado a penhorabilidade dos bens da Agravante à luz do disposto no § 1º do artigo 173 da Constituição federal - a empresa pública, a sociedade de economia mista e outras entidades que explorem atividade econômica sujeitam-se ao regime jurídico próprio das empresas privadas, inclusive quanto às trabalhistas e tributárias -, de outro não menos correto é que se cuida, na espécie, não de uma atividade econômica, em si, mas de um serviço público puro que, a teor do disposto no inciso X do artigo 21, compete à União manter. O tema versado neste processo está submetido ao Plenário desta Corte, para que se defina se houve, ou não, violência à Carta da República (recurso extraordinário 225.011-0/MG). Vale frisar que o envolvimento, na controvérsia, de norma inserta no Diploma Maior exclui a possibilidade de se cogitar de interpretação

razoável: ou bem o provimento judicial se lhe mostra harmônico, ou o contrário.

3. Conheço do pedido formulado neste agravo e o acolho para determinar o processamento do extraordinário.

Brasília 16/5/2000. Ministro Marco Aurélio, Relator. (Agravo de Instrumento nº 273.351-0/PR; DJU 2/8/2000; pg. 37)

SFH. Contrato de mútuo. Cláusula contratual - nulidade. Elevação de preço.

Despacho. Trata-se de recurso extraordinário interposto com fundamento no art. 102, III, alínea "a", da Constituição Federal, em face de acórdão da Primeira Turma do Tribunal Regional Federal da Quinta região, assim ementado:

"Direito Civil. Sistema Financeiro de Habitação. Contrato de mútuo. Nulidade de cláusula contratual. Súbita elevação de preço das unidades habitacionais.

Comprovada a omissão de fato que proporcionou súbita e inesperada elevação no orçamento do projeto, com reflexos no custo.

Demonstrada *quantun satis* a omissão dolosa da apelante, impõe-se a decretação de nulidade da cláusula contratual em relação ao custo da obra.

Precedentes nas demais Turmas que integram esta Corte.

Apelo da parte autora não conhecido".

2- Em suas razões recursais, sustenta a recorrente que o acórdão violou o disposto nos incisos XXXV, LIV e LV, do art. 5º e art. 93, IX, da Carta Magna.

3- O recurso não comporta seguimento.

4- Com efeito, o recurso não tem condições de prosperar. Isso em face da inoccorrência das alegadas violações a disposições constitucionais.

5- Se o aresto impugnado não atendeu a recorrente nas suas pretensões, não significa isso afronta ao artigo 5º, incisos XXXVI, LIV e LV, da Constituição Federal, pois a prestação jurisdicional foi proporcio-

nada, embora de modo contrário à sua expectativa. Quanto à alegada ausência de fundamentação, impropriedade a referida transgressão, uma vez que o Tribunal *a quo*, devidamente, emitiu as razões de seu convencimento. Cumpre observar, no que toca à questão concernente à exigência constitucional de fundamentação das decisões judiciais, a orientação desta Suprema Corte.

“O que a Constituição exige, no art. 93, IX, é que a decisão judicial seja fundamentada; não, que a fundamentação seja correta, na solução das questões de fato ou de direito da lide: declinadas no julgado as premissas, corretamente assentadas ou não, mas coerente com o dispositivo do acórdão, está satisfeita a exigência constitucional.” (REJ 150/

269, Rel. Min. Sepúlveda Pertence).

6- Ademais, configura-se hipótese em que a controvérsia se desenvolveu em nível infraconstitucional, com interpretação de cláusulas contratuais e exame de matéria de fato. Incidência das Súmulas 454 e 279.

Desta forma, pretende o recorrente alcançar o STF por via reflexa, uma vez que indignada violação seria de norma infraconstitucional. Na admissibilidade do recurso extraordinário, exige-se haja ofensa direta, pela decisão recorrida, à norma constitucional, não podendo essa vulneração verificar-se, por via oblíqua, ou em decorrência de se violar norma infraconstitucional. Não é, assim, bastante a fundamentar o apelo extremo alegação de

ofensa a preceito constitucional, como consequência de contrariedade à lei ordinária. Se para demonstrar violação à Constituição é mister, por primeiro, ver reconhecida violação a norma ordinária, é esta última o que conta, não se cuidando, pois, de contrariedade direta e imediata à lei Magna, qual deve ocorrer com vistas a admitir recurso extraordinário, *ut* art. 102, III, do Estatuto Supremo.

7- Do exposto, com base no art. 38, da Lei 8.038, de 28 de maio de 1990, combinado com o art. 21, § 1º, do RISTF, nego seguimento ao recurso.

Brasília 10/11/2000. Relator: Ministro Néri da Silveira. (Recurso Extraordinário nº 282.922-6/RN; DJU 1/12/2000; pg. 134)

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Execução fiscal. Hipoteca. Cédula de crédito comercial. Penhora. Preferência do crédito tributário.

Decisão. Processual civil e tributário. Execução fiscal. Penhora. Bem gravado com hipoteca. Cédula de crédito comercial. Possibilidade. Entendimento pacificado no âmbito do STJ: prevalência do crédito tributário. Aplicação da Súmula nº 83/STJ.

1- É tranqüilo o entendimento das Turmas desta Corte no sentido de que “os bens gravados com hipoteca oriunda de cédulas de crédito industrial podem ser penhorados para satisfazer débito fiscal, ora por não ser absoluta a impenhorabilidade ditada pelo art. 57, do DL 413/69, seja pela preferência outorgada aos créditos tributários” (Resp nº 88777/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU 15/3/99, 4ª Turma, unânime).

2- Incidência do teor preconizado pela Súmula nº 83/STJ, segundo o qual “não se conhece de recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida”.

3- Recurso Especial a que se nega seguimento.

O Banco do Brasil S/A interpõe o Recurso Especial com fulcro no art. 105, III, “a” e “c”, da Carta Magna, contra v. Acórdão que indeferiu o pedido de desconstituição de penhora em execução fiscal, promovida pela ora recorrida, por débito de ICMS, a qual recaiu sobre cédula de crédito comercial, objeto de garantia hipotecária.

O Egrégio Tribunal *a quo* negou provimento ao agravo sob o fundamento central de que o crédito fazendário goza de preferência sobre o crédito hipotecário, tendo prevalência as regras dos arts. 184, do CTN, e 30, da Lei de Execuções Fiscais.

Nesta ocasião, em sede de recurso especial, alega o Banco do Brasil violação dos arts. 184, do CTN, 5º, da Lei nº 6.840/80 e 57, do DL nº 413/69, além de apontar a existência de dissídio jurisprudencial com julgado proveniente do TRF/3ª Região.

Sustenta o recorrente, em síntese, que:

a) o Código Tributário Nacional e a Lei nº 6.830/80 são claros em

excluir de sua abrangência “os privilégios especiais sobre determinados bens, que sejam previstos em lei e os bens e rendas que a lei declare absolutamente impenhoráveis; em segundo lugar, tendo o CTN sido editado em 25/10/66, no que diz respeito à presente controvérsia, se fosse mantido o entendimento do v. acórdão, também estaria revogada pela Lei nº 6.830/80;

b) se os arts. 184 e 186, do CTN, bem como o art. 30, da Lei nº 6.830/80, excluem da preferência tributária os bens absolutamente impenhoráveis, conseqüentemente, ao escolher realizar esse tipo de contrato (cédula de crédito), o executado, por via oblíqua, face ao disposto em lei, tornou-se o imóvel impenhorável, fazendo com que incidisse na espécie o que preceitua o art. 649, I, do CPC;

c) do confronto analítico entre o v. acórdão recorrido e o aresto paradigmático é patente a divergência existente, visto que no primeiro caso entendeu-se preferencial o crédito da Fazenda Pública pela simples aplicação do art. 186, do CTN, reforçado por entendimentos pretori-

anos não sedimentados, enquanto que o paradigma colacionado fluiu no sentido contrário, posicionando-se, de forma clara, em consonância com o estabelecido no DL nº 413/69 que normatiza as cédulas de crédito industrial, combinando-se com o art. 649, I, do CPC, que não exige, no caso, a preferência tributária.

Contra-razões oferecidas, defendendo-se, em suma, que o crédito do Banco do Brasil é de natureza real e, nos termos do art. 186, não é preferencial face aos créditos fiscais.

Conferido crivo positivo ao processamento do apelo, ascenderam os autos a esta Corte.

Relatados, decido:

Em que pesem os doutos argumentos expendidos nas razões recursais, não há de se permitir o prosseguimento do apelo em exame, eis que a orientação deste Tribunal se firmou na mesma linha do posicionamento adotado pelo aresto de segundo grau.

É tranqüilo o entendimento das Turmas desta Corte no sentido de que "os bens gravados com hipoteca oriunda de cédulas de crédito industrial podem ser penhorados para satisfazer débitos fiscais, ora por não ser absoluta a impenhorabilidade ditada pelo art. 57 do DL 413/69, seja pela preferência outorgada aos créditos tributários" (Resp nº 88777/SP, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU 15/3/99).

Confira-se a extensa lavra pretoriana:

"Direitos comercial, tributário e processual civil. Cédula de crédito industrial. Bem dado em hipoteca. Penhora para satisfazer dívida fiscal. Possibilidade. Arts. 184 do Código tributário nacional, 30 da Lei 6.830/80 e 57 do Decreto-Lei 413/69. Precedentes. Recurso Desacolinado.

- Os bens gravados com hipoteca oriunda de cédula de crédito industrial podem ser penhorados para satisfazer débito fiscal, seja por não ser absoluta a impenhorabilidade ditada pelo art. 57 do Decreto-Lei

413/69 seja pela preferência outorgada aos créditos tributários". (Resp nº 88777/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 15/3/99).

"Processual. Impenhorabilidade. Cédula de crédito. Del. 167/1967 e Del. 413/1969. Executivo fiscal. Não incidência.

A impenhorabilidade dos bens gravados por cédulas de crédito (Del. 167/1967 e Del. 413/1969) não prevalece no processo executivo fiscal (CNT Art. 184)". (Resp nº 100578/SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ. 17/11/97).

"Processual Civil e tributário. Execução fiscal. Penhora. Cédula de crédito comercial. Impossibilidade, ressaltando o confronto com créditos tributários (art. 184 do CTN e Art. 57 do Decreto-Lei 413, 1969).

- Os bens dados em hipoteca ou penhor e vinculados à cédula de crédito industrial ou comercial, ressaltada a hipótese de confronto com créditos tributários, são impenhoráveis, porquanto há prevalência, na espécie, do art. 184 do código tributário nacional sobre o artigo 57 do Decreto-Lei 413, de 1969. Precedentes.

- Recurso desprovido. Decisão unânime". (Resp nº 90155/SP, Rel. Min. Demócrito Reinaldo, DJ 7/10/96).

"Tributário. Execução fiscal. Penhora de bens vinculados à cédula industrial. Pretendida preferência sobre crédito tributário. DL 413/69. CTN, arts. 184 e 186.

- Crédito tributário prevalece sobre o pignoratício. Recurso provido". (Resp 9328/PE, Rel. Min. Américo Luz, DJ 24/10/94).

Sendo esse o panorama dos autos, estando pacificado o assunto em exame no seio jurisprudencial desta Corte, não se cabe permitir o prosseguimento de apelo visando a reabrir os debates. Está consolidado o posicionamento de que não se conhece de recurso especial contra tema sumulado ou que recebe decisões uniformes das turmas.

É perfeita a aplicação ao caso do teor preconizado pela súmula 83/STJ, segundo o qual "não se co-

nhece de recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

Portanto, face às explicações supra, nego seguimento ao recurso especial examinando com a permissibilidade do art. 557, do CPC (redação da Lei 9.756/98).

Brasília 14/6/2000. Relator: Ministro José Delgado. (Recurso Especial nº 253896/SP; DJU 7/8/2000; pg. 181)

SFH. Bem de família. Hipoteca. Embargos de terceiro.

Decisão. Decidiu a Quarta Turma deste Tribunal, nos termos da seguinte ementa:

"Sistema Financeiro da Habitação. Casa própria. Hipoteca. Efeito sobre o mutuário. Bem de família. Embargos de terceiro.

- A Lei nº 8.009/90 impede a execução de imóvel adquirido pelo mutuário, no SFH, destinado à moradia da família, estando o bem imune à hipoteca instituída pela construtora em favor do financiador.

Recurso conhecido e provido."

Interpostos embargos de declaração, foram rejeitados.

A recorrente sustenta que tal entendimento teria, no caso, implicado ofensa ao princípio da legalidade e desrespeitado o ato jurídico perfeito, agasalhados no art. 5º, II e XXXVI, da Constituição.

O recurso não reúne condições de prosperar. Os dispositivos constitucionais invocados não foram objeto da decisão recorrida de modo a transporem o óbice do prequestionamento (Súmula 282/STF).

Ademais, conforme se pode observar a partir do próprio arrazoado da recorrente, para verificar se teria ou não havido ofensa ao texto constitucional, seria necessário reexaminar a questão à luz da legislação infraconstitucional, ou seja, por via reflexa, o que não se afigura viável em sede extraordinária. Pois, segundo a jurisprudência do Supremo Tribunal, "a ofensa a preceito constitucional, para que viabilize o

trânsito do recurso extraordinário, há de ser direta e frontal” (RTJs 94/462, 107/661, 120/912, 125/705, 147/710, dentre tantos outros).

A mingua de questão constitucional apta a ser revista pelo Supremo Tribunal (o que aqui existe é questão infraconstitucional), não admito o recurso extraordinário.

Brasília 3/8/2000. Relator: Ministro Nilson Naves. (Recurso Especial nº 171.421/SP; DJU 18/8/2000; pg. 190)

Condomínio. Cotas em atraso. Imóvel não registrado. Responsabilidade dos atuais condôminos.

Decisão. O Condomínio Residencial Mediterrâneo manifesta embargos de divergência contra acórdão da Egrégia Quarta Turma, cuja ementa porta o seguinte teor:

“Civil. Condomínio. Procedimento sumário. Cotas em atraso. Cobrança feita ao antigo condômino. Imóvel alienado mediante contrato não registrado. Valores relativos a período posterior. Responsabilidade dos atuais condôminos. Lei nº 4.591/64, arts. 4º, 9º e 12º, na redação da Lei n. 7.182/84.

I- A inexistência de registro do título aquisitivo da unidade residencial não afasta a responsabilidade dos novos adquirentes pelo pagamento das cotas condominiais relativamente ao período posterior à compra, sendo indevida a cobrança feita ao antigo condômino.

II- Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

III- Recurso improvido. Ação improcedente.”

Com o fito de demonstrar a divergência, o embargante colaciona arestos paradigmáticos das Egrégias Terceira e Quarta Turmas desta Corte.

O inconformismo não colhe o êxito almejado.

Em primeiro plano, porque não são cabíveis embargos de divergência entre acórdãos oriundos do mesmo Órgão Fracionário (Quarta Turma).

Demais disso, em relação ao paradigma da Terceira Turma não procedeu o recorrente ao confronto analítico exigido pelo art. 266 do RISTJ. Ademais, ainda que ultrapassado tal óbice, a pretensão recursal já se encontra superada pela jurisprudência de ambas as Turmas componentes da Segunda Seção do STJ. Confira-se, neste sentido, os seguintes precedentes: Resp nº 174.737/SP, DJ. 29/11/99 – de minha relatoria; Resp nº 210.193/SP, DJ 29/11/99/SP – rel. Min. Eduardo Ribeiro; Resp nº 237.572/RJ, DJ. 1/8/00 – rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito. Aplicável, pois, a súmula 168 desta Corte.

Diante do exposto, indefiro liminarmente os embargos de divergência.

Brasília 8/8/2000. Relator: Ministro Waldemar Zveiter (Embargos de Divergência no Recurso Especial nº 181.509/SP; DJU 18/8/2000; pg. 200)

Reintegração de posse. Cancelamento de registro. Intervenção do Ministério Público.

Ementa. Civil e processual civil. Reintegração na posse cumulada com cancelamento de registro imobiliário. Intervenção do Ministério Público no segundo grau de jurisdição. Ausência de manifestação no primeiro grau. Irregularidade sanável. Arts. 84 e 246, CPC. Nulidade do processo. Inocorrência. Precedentes. Recurso desacolhido.

I - A intervenção do Ministério Público em segundo grau de jurisdição, sem argüir nulidade nem prejuízo, supre a falta de intervenção do *Parquet* na primeira instância, não acarretando a nulidade do processo.

II - Sem alegar violação de lei federal, nem trazer arestos paradigmáticos a confronto, carece o recurso especial dos pressupostos de admissibilidade previstos no art. 105, III da Constituição.

Brasília 19/10/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira (Recurso Es-

pecial nº 257.544/RN; DJU 16/10/2000; pg. 315)

Promessa de c/v. Restituição. Arras.

Direito do promissário comprador receber a restituição de 90% do que pagou na execução do contrato, incluídas as arras confirmatórias, contribuindo, no entanto, com 2/3 das despesas de corretagem pagas pela vencedora.

Recurso conhecido e provido em parte.

Brasília, 22/08/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial nº 257.582/PR; DJU 16/10/2000; pg 315)

Bem de família. Impenhorabilidade.

1- A impenhorabilidade proclamada pela lei 8.009/90 objetiva proteger bens patrimoniais familiares essenciais à habitabilidade condigna. Essa inspiradora proteção social, com origem no *homestead* (EUA), objetiva manter as guarnições da casa, protegendo o devedor das agruras de viver sem o mínimo de condições de comodidade.

2- Excluídos os veículos de transporte, objetos de arte e suntuosos, o “favor compreende o que usualmente se mantém em uma residência e não apenas o indispensável para fazê-la habitável. Devem, pois, em regra, ser reputados insusceptíveis de penhora aparelhos de televisão e de som”. (Resp. 136.678/SP- Rel. Min. Eduardo Ribeiro).

3- Jurisprudência uniformizadora da Corte Especial (102.000-SP- Rel. Min. Humberto Gomes de Barros).

4- Recurso não provido.

Brasília 17/08/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Milton Luiz Pereira. (Recurso Especial nº 123.673/SP; DJU 16/10/2000; pg 285)

Condomínio. Cobrança. Responsabilidade do promissário comprador. Contrato c/v não registrado. Anterioridade ao débito.

Ementa. Direito civil. Despesas

de condomínio. Legitimidade. Promissário comprador. Promessa de compra e venda anterior ao período do débito precedente. Enunciados 7 e 282, respectivamente, das súmulas do STJ e do STF. Recurso provido.

1- O promissário comprador é parte legítima para responder à ação de cobrança de cotas de condomínio, desde que o contrato de promessa de compra e venda, ainda que sem registro em cartório, tenha sido celebrado antes do período do débito.

2- Inviável o exame, no recurso especial, da ilegitimidade passiva do promissário, sob a alegação deste de cessão a terceiro, se as instâncias ordinárias sobre o tema não se manifestaram.

Brasília 13/09/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. (Recurso Especial n.º 265.087/SP; DJU16/10/2000; pg. 319)

Execução. Penhora. Bem de família. Locatário. Bem integrante do imóvel. Impenhorabilidade. Lei 8.009/90.

Ementa. Processual civil. Execução. Penhora. Bem de família do locatário. Lei 8.009/90.

1- É válida a penhora de bens que guarnecem a residência do locatário executado quando prescindíveis ao convívio familiar e à dignidade de seus membros.

2- O direito à linha telefônica é impenhorável, a teor da orientação desta Corte, por não constituir bem supérfluo, mas integrante do imóvel residencial da entidade familiar e indispensável à vida moderna.

3- Recurso conhecido e provido.

Brasília 21/09/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Edson Vidigal. (Recurso Especial n.º 262.900/RJ; DJU 16/10/2000; pg. 335)

Condomínio. Área comum. Ação possessória. Ilegitimidade.

Decisão. O agravo de instrumento foi interposto de decisão que

inadmitiu recurso especial, alínea "a", contra acórdão da eg. Quinta Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, assim ementado:

"Possessória. Condomínio. Área comum. Réus que transformaram o terraço superior em anexo dos apartamentos de cobertura. Possessória proposta por alguns condôminos. Ação extinta sob o argumento de ilegitimidade de parte ativa. Recurso adesivo pleiteando aumento da honorária. Legitimação concedida pelos artigos 488, 623 e 634 do Código Civil. Recurso dos autores provido e prejudicado o adesivo pedindo aumento da honorária."

Alega-se ofensa aos arts. 623, II, e 634 do CC, 22, § 1º, a, da Lei 4591/64, 3º, 6º e 12, XI, do CPC, ao argumento de que não seria cabível a presente ação possessória porque proposta entre condôminos, e não perante terceiro, e, ainda, porque a área que se pretende reintegrar, a laje do prédio, seria de interesse comum, e somente o síndico teria legitimidade para a propositura da ação. Ocorre que o art. 488 do CC, em que também se fundamenta o v. acórdão, não foi impugnado.

Posto isso, nego provimento.

Brasília 05/10/2000. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator. (Agravo de Instrumento n.º 318.826/SP; DJU 16/10/2000; pg. 490)

Execução. Penhora. Bem de família - inoccorrência.

Decisão. Recebidos no dia 4 de setembro do corrente ano.

Agravo de decisão que negou trânsito a recurso especial, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, em que o recorrente alega ofensa à Lei n. 8.009/90, insurgindo-se contra acórdão assim ementado:

"Execução. Penhora. Bem de família. Incomprovação quanto à utilização familiar do imóvel. Escritura de venda e compra e declaração de imposto de renda. Documentos que comprovam a titularidade do bem, apenas. Recurso improvi-

do."

Não merece prosperar o inconformismo.

Inafastável, na hipótese, a incidência da Súmula n. 7 desta Corte, bem anotada pelo decisório agravado. É que o acolhimento da pretensão recursal demandaria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório, tarefa esta que, como cediço, não se viabiliza em sede de recurso especial.

Posto isso, nego provimento ao agravo.

Brasília 4/9/2000. Ministro Cesar Asfor Rocha, Relator. (Agravo de Instrumento n.º 318.818/SP; DJU 17/9/2000; pg. 198)

Compromisso de c/v. Restituição dos valores pagos. CDC. Cláusula abusiva. Nulidade.

Ementa. Compromisso de compra e venda. Restituição dos valores pagos. Cláusula abusiva. CDC. Precedentes.

I - A jurisprudência deste Tribunal tem consagrado entendimento segundo o qual nula é a cláusula que prevê a perda total dos valores pagos em contrato de compromisso de compra e venda celebrado na vigência do CDC, autorizando a retenção de apenas 10% do valor pago, em razão do descumprimento do contrato.

II - Recurso Especial provido.

Decisão. Elson Ferreira de Lima ajuizou ação de anulação de compromisso de compra e venda de imóvel cumulada com pedido de restituição dos valores pagos em face de Amaral e Aguiar Consultoria de Bens e Móveis S/C Ltda. julgado improcedente o pedido em primeira instância.

Em sede de Apelação, a Eg. Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, à unanimidade de votos, negou provimento ao recurso do autor, em aresto assim ementado:

"Compromisso de compra e venda. Imóvel. Ação visando a sua anulação, com pedido de restituição dos valores pagos. Reconven-

ção formulada com vistas à rescisão do contrato, por inadimplemento do promissário-comprador, cumulada com pedido de retenção de parte do preço. Improcedência da ação e procedência da reconvenção. Autor que admitiu a falta de pagamento de parcelas. Dispositivos do contrato, ademais, que não atentam contra o CDCon. Recurso não provido.”

Ainda inconformado, interpôs recurso especial, com fulcro nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, aduzindo ofensa aos artigos 46, 51, II e § 2º, e 53 do Código de Defesa do Consumidor, além de divergência jurisprudencial.

Com contra-razões, o recurso foi admitido e encaminhado a esta Corte.

Decido. A jurisprudência deste Tribunal tem consagrado entendimento segundo o qual nula é a cláusula que prevê a perda total dos valores pagos em contrato de compromisso de compra e venda celebrado na vigência do CDC, autorizando a retenção de apenas 10% do valor pago, em razão do descumprimento do contrato.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

“Recurso especial. Código civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Rescisão. Devolução das parcelas pagas. Art. 53 do Código Brasileiro de Defesa do Consumidor. Princípio da irretroatividade da Lei nº , art. 5º, inc. XXXVI, CF/88. Redução proporcional prevista no Código civil, artigo 924.

1- É nula a cláusula que estabelece a perda integral das parcelas pagas em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, pelo inadimplente, consoante o artigo 53 da Lei nº 8.078/90 (Código Brasileiro de Defesa do Consumidor).

2- O exame do artigo 6º da LICC confunde-se com a garantia descrita no artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal, deslocando-se sua apreciação para o recurso extraordinário, tendo em vista ser matéria de natureza constitucional.

3- Pode o juiz aplicar o artigo

924 do Código Civil para evitar o enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes, impondo redução razoável, sempre atento às circunstâncias do caso.

4- Precedentes desta Corte.

5- Recurso especial conhecido e parcialmente provido.” (Resp 158.193/AM – DJ de 23/10/2000. Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro).

“Promessa de compra e venda de imóvel. Pacto celebrado na vigência do Codecon. Cláusula abusiva. Ação proposta pelo comprador.

I - O comprador inadimplente pode pleitear em juízo a devolução das prestações pagas e a rescisão do pacto, em face do desequilíbrio financeiro resultante da aplicação dos sucessivos planos econômicos.

II - Na exegese dos arts. 51 e 53 do Código do Consumidor são abusivas as cláusulas que, em contrato de natureza adesiva, estabeleçam, rescindindo este, tenha o promissário que perder as prestações pagas, sem que do negócio tenha auferido qualquer vantagem.

III - Inviável discussão em torno de dedução de quantias pagas a título de despesas arcadas pela vendedora, por incidência da Súmula nº 7/STJ.

IV - Recurso não conhecido”. (Resp 115.671/RS - DJ de 2/10/2000 – de minha relatoria).

“Compromisso de compra e venda de imóvel. Perda das prestações pagas. Contrato pactuado na vigência do Código de Defesa do Consumidor. Nulidade da cláusula. Retenção pela construtora. Recurso parcialmente acolhido.

Nula é a cláusula que prevê a perda da metade das prestações pagas, de contrato de compromisso de compra e venda celebrado na vigência do Código de Defesa do Consumidor, podendo a parte inadimplente requerer a restituição do *quantum* pago, com correção monetária desde cada desembolso, autorizada a retenção, na espécie, de dez por cento (10%) do valor pago, em razão do descumprimento do contrato.” (Resp 184.148/SP. DJ de 1/2/99 . Rel. Min. Sálvio de

Figueiredo).

“Promessa de compra e venda. Código de Defesa do Consumidor. Cláusula de decaimento. Precedentes da corte.

1- O Código de Defesa do Consumidor não autoriza a cláusula do decaimento estipulando a perda integral ou quase integral das prestações pagas. Mas, a nulidade de tal cláusula não impede o magistrado de aplicar a regra do art. 924 do código civil e autorizar, de acordo com as circunstâncias do caso, uma retenção que, no caso, deve ser de 10%(dez por cento).

2- Recurso conhecido e provido, em parte.” (Resp 149.399/DF . DJ de 29/3/99. Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito).

Diante do exposto e com respaldo no artigo 577, § 1º-A, do CPC, com redação dada pela Lei nº 9.756/98, conheço do recurso e dou-lhe provimento para determinar a devolução de 90% do valor pago pelo Autor-Recorrente.

Brasília 13/11/2000. Relator: Ministro Waldemar Zveiter. (Recurso Especial nº 244.625/SP; DJU 24/11/2000; pg. 373)

Condomínio. Despesas condominiais. Legitimidade da parte.

- É o compromissário-comprador parte legítima para figurar no pólo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais, ainda que não registrada no cartório imobiliário a promessa de venda e compra. Plena ciência, de resto, do condomínio acerca da transferência operada pelo promitente-vendedor há muitos anos.

Recurso especial conhecido e provido.

Brasília, 10/10/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Barros Monteiro. (Recurso Especial n.º 264.496/SP; DJU 27/11/2000; pg. 172)

SFH. Contrato de mútuo com garantia hipotecária. Atualização do saldo devedor. Incidência do IPC.

Ementa. Contrato de mútuo

com garantia hipotecária. Sistema Financeiro da Habitação. Atualização do saldo devedor em abril/90. Incidência do IPC.

- Conforme assentou a Eg. Segunda Seção, "o saldo devedor dos contratos imobiliários firmados sob as normas do Sistema Financeiro da Habitação deve ser corrigido, em abril de 1990, pelo IPC de março do mesmo ano de 1990, no percentual de 84.32%." (Resp n.º 122.504/ES).

Recurso especial conhecido e provido.

Brasília 5/10/2000. Relator: Ministro Barros Monteiro. (Recurso Especial n.º 260.600/RJ; DJU 27/11/2000; pg. 171)

Usucapião. Herança jacente. Devolução ao Estado.

Ementa. Usucapião. Herança jacente.

O bem integrante de herança jacente só é devolvido ao Estado com a sentença de declaração da vacância, podendo, até ali, ser possuído *ad usucapionem*. Precedentes.

Recursos não conhecidos. (4ª Turma/STJ)

Brasília 26/9/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar. (Recurso Especial n.º 253.719/RJ; DJU 27/11/2000; pg. 169)

Cobrança. Cotas condominiais. Convenção de condomínio não registrada. Condomínio horizontal.

Decisão. Recebidos no meu gabinete em 25 do mês passado.

1- Ricardo Dias Miceli propõe contra o Condomínio Vilarejo ação rescisória, com fundamento no artigo 485, V, do Código de Processo Civil, pretendendo rescindir acórdão da Egrégia Terceira Turma desta Corte sumariado na seguinte ementa:

"Civil. Ação de cobrança. Cotas condominiais. Convenção de

condomínio não registrada. Loteamento. Condomínio horizontal.

I - O Registro da Convenção de Condomínio tem por finalidade precípua imprimir-lhe validade contra terceiros, não sendo requisito "inter partes". Por isso não pode o condômino sob este fundamento recusar-se a cumprir os seus termos ou a pagar as taxas para sua manutenção.

II - Um condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão e não se afigura justo, nem jurídico, em tal circunstância que um participante, aproveitando-se do "esforço" dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos, dela não participe contributivamente.

III - Recurso conhecido e provido."

2- Trazendo definição doutrinária de "condomínio", sustenta o autor que a "denominada Convenção nada mais é do que cumprimento das determinações contidas na Lei de Parcelamento do Solo n. 6.766/79, transcrevendo os artigos 6º e 4º, § 2º da referida lei nos seguintes termos respectivamente:

"Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando para este fim, requerimento e planta do imóvel..."

"Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares."

Afirma que "em momento algum o Requerente comprou um lote em condomínio e nem associou-se em nenhuma entidade criada para este fim", ressaltando que "os proprietários de lotes de terreno não

são condôminos na acepção jurídica da palavra, e as vias públicas não são coisas comuns, portanto, impossível a co-propriedade."

3- Quanto alegue base no inciso V do artigo 485, CPC, dizendo violada literal disposição de lei, a petição vestibular não demonstra sequer a possibilidade de tal desiderato.

Com efeito, as normas citadas não aguardam qualquer pertinência com o decidido pelo acórdão rescindendo ao concluir, interpretando a Lei n.º 4.591/64, existente o condomínio horizontal e, de consequente, procedente a ação de cobrança de cotas condominiais.

O fundamento para a rescisória está, na verdade, em ter havido má apreciação dos fatos, o que sem dúvida não autoriza o seu manejo.

A propósito, sirvo-me das anotações lançadas ao inciso V do art. 485 do CPC por Theotônio Negrão, *verbis*:

"Art. 485: 19. Ainda é válida a enunciação do CPC ant., no art. 800 – *caput*: 'A injustiça da sentença e a má apreciação da prova ou errônea interpretação do contrato não autorizam o exercício da ação rescisória'. Neste sentido: RTJ 125/928, RT 541/236, 623/68, 707/139, 711/142, 714/177, RJTJESP 107/366, 115/214.

'A ação rescisória não corrige eventual má interpretação da prova' (RSTJ 5/17)." (*in* Código de Processo Civil e Legislação Processual em vigor, 31ª ed. São Paulo: Saraiva, 2000, págs. 483/484).

A deduzida causa de pedir, portanto, além de inconsistente, está em desconformidade com o que dispõe o art. 485 e incisos do CPC.

4- Com apoio no artigo 490, I, CPC, à míngua dos pressupostos legais, indefiro a inicial.

Brasília 13/11/2000. Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha. (Ação Rescisória n.º 1.405/RJ; DJU 29/11/2000; pg. 155)

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO**Execução. Bem vinculado a cédula de crédito rural.****Penhorabilidade.****Preferência do crédito trabalhista sobre qualquer outro.**

Decisão. Por unanimidade, não conhecer dos embargos.

Ementa. Execução. Embargos de terceiro. Possibilidade de penhora de bem vinculado a cédula de crédito rural. Ofensa ao ato jurídico perfeito. O art. 186 do Código Tributário Nacional assegura a preferência do crédito decorrente da legislação do trabalho sobre qualquer outro, inclusive sobre o crédito tributário. Nesse sentido, é válida a penhora efetivada em sede de execução trabalhista sobre bem vinculado a cédula de crédito rural, pois o crédito trabalhista, por sua natureza salarial, não poderia ser preterido em relação ao interesse da entidade bancária financiadora da atividade rural. Diferentemente da cédula de crédito industrial garantida por alienação fiduciária, na cé-

dula rural pignoratícia ou hipotecária o bem permanece no domínio do devedor, ora executado, não constituindo óbice à penhora na esfera trabalhista. (Arts. 69 do Decreto-Lei nº 167/67, 889 da CLT, 10 e 30 da Lei nº 6.830/80). Recurso de Embargos não conhecidos.

Ministro Carlos Alberto Reis de Paula, Relator. (Processo E-RR-498.171/1998.1 – TRT 6ª Região; DJU 20/10/2000; pg. 410)

Execução trabalhista.**Cédula de crédito industrial pignoratícia.****Penhorabilidade. Privilégio do crédito trabalhista.**

Decisão. Por unanimidade, não conhecer dos embargos.

Ementa. Execução. Penhora. Bem gravado por cédula de crédito industrial. 1. O art. 186 do Código Tributário Nacional, bem como os arts. 10 e 30 da Lei 6.830 (plenamente aplicáveis ao processo de execução trabalhista, ex vi do art. 889 da CLT), demonstram ter o

crédito trabalhista tratamento privilegiado nas execuções, podendo a penhora recair sobre bem gravado por cédula de crédito industrial pignoratícia em razão de a propriedade e o domínio do bem permanecerem com o devedor executado. 2. Segundo a disposição do § 2º do art. 896 da CLT, o conhecimento do Recurso de Revista, em se tratando de processo de execução, está adstrito à demonstração de ofensa direta a texto constitucional. A questão acerca da possibilidade de penhora de bem gravado por cédula de crédito industrial vinculado a título de crédito industrial esbarra, necessariamente, no exame de normas legais, de sorte que a decisão embargada que não conheceu do Recurso de Revista, não vulnera o art. 896 da CLT. Embargos não conhecidos.

Ministro João Batista Brito Pereira, Relator. (Processo: E-RR-481.736/1998.2 - TRT 9ª Região; DJU 20/10/2000; pg. 411) ■

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

Condomínio. Negociação de unidades futuras. Registro prévio do memorial de incorporação. Instrumento de atribuição das unidades.

R – Nada impede que quinze pessoas adquiram um imóvel em condomínio regido pelo Código Ci-

vil, assim como nada impede que aprovelem planta para a construção de um edifício ou de várias casas (condomínio deitado). O que não é possível, entretanto, é colocar na escritura ou em qualquer outro documento apresentado ao Registro de Imóveis, a vinculação de fração ideal a futura unidade autônoma sem o registro prévio do memorial de incorporação. Assim preceitua o art. 32 da Lei 4.591/64. Para negociar com unidades futuras deverá ser depositado no Registro de Imóveis, obrigatoriamente, o memorial de incorporação. No caso concreto, construído o edifício, mesmo que nada conste da escritura a respeito dos apartamentos, escritórios ou salas comerciais, ao ser feita a averbação da construção, essa averbação dirá respeito, apenas, à edificação

com "x" metros quadrados. Só com o registro da instituição do condomínio (art. 8º da Lei 4.591/64) é que nascem as unidades autônomas e, no caso, todos serão proprietários de todas as unidades. Para se definir qual a unidade que cabe a cada condômino deve ser elaborado o instrumento de atribuição das unidades, a ser assinado por todos os condôminos, extinguindo-se o condomínio do Código Civil existente até então e nascendo, com o registro da instituição e o registro de atribuição, as unidades autônomas e a propriedade exclusiva.

Interdição e arrecadação: averbação.

R – A interdição é ato de grande importância, incide sobre a capacidade civil da pessoa e deve ser

averbada. A meu aviso, o recurso interposto à decisão que decreta a interdição não tem efeito suspensivo, não havendo necessidade de se consignar o trânsito em julgado para a averbação. A averbação tanto pode ser feita em cumprimento a mandado que o Juiz do processo faça expedir como a requerimento de qualquer interessado, Ministério Público, Curador ou terceiro, que comprove o seu interesse, instruído de certidão do registro da sentença de interdição no 1º Registro Civil da comarca da residência do interdito, ou instruído com certidão de nascimento em que esteja averbada a sentença de interdição. A averbação será sempre consignada nas certidões expedidas. Interdição não é ônus, mas se for averbada, a teor do que prescreve o art. 15 da Lei de Registros Públicos, não pode ser omitida, como de resto qualquer outra. Quanto à averbação da arrecadação na falência, embora não esteja expressamente prevista na LRP, encontra amparo no seu art. 246, uma vez que falência diz respeito à insolvência da sociedade comercial, que precisa ser publicizada, assim como a interdição. Averba-se a arrecadação do bem para dar publicidade não só a esse ato, mas, em especial, à falência. Não se façam, entretanto, duas averbações. Basta que se averbe a arrecadação, consignando-se que ela foi efetivada nos autos da falência da proprietária, decretada em tal vara por sentença de tal data, de tal Juízo, em tal processo. Volto a insistir: a certidão deve retratar tudo o que ocorreu com o imóvel, inclusive a arrecadação averbada.

Divisão. Condomínio de imóvel rural. Imposto de transmissão?

P – Escritura de divisão em que o tabelião atribuiu valores diferentes aos quinhões, porque cada condômino tinha sua parte definida em metros quadrados e não em percentual. Incide imposto de transmissão?

R – A planta de divisão de imóvel urbano deve ser obrigatoriamente aprovada pela Prefeitura. Sendo

o imóvel rural não há necessidade de planta, basta que se respeite o módulo. Se cada um dos condôminos recebe imóvel com o mesmo número de metros quadrados de seu domínio não incide imposto de transmissão, mas é de cautela a apresentação da guia de isenção, visada pela Prefeitura Municipal. Mesmo que as proporções sejam diferentes, se as partes são maiores e capazes, e atribuem ao quinhão que cada um recebe valor equivalente à fração de propriedade de cada um, não haverá incidência de imposto.

Compromisso de c/v: cessão de crédito. Alienação fiduciária?

R – Compromisso de compra e venda registrado. O crédito, isto é, o direito de receber as prestações, pode ser concedido. E como já podia, desde que se passou a aceitar o acesso do compromisso de compra e venda ao registro, pode-se também fazer essa cessão dentro do Sistema Financeiro Imobiliário. O credor pode emitir os recebíveis imobiliários, se for pessoa jurídica autorizada a fazê-lo ou, tendo sido o crédito cedido a uma pessoa jurídica que possa emitir os recebíveis, essa emissão poderá, após o registro da cessão, ser averbada na matrícula. Mas, questiona-se ainda se o direito de promessa de compra e venda pode ser objeto de alienação fiduciária, na forma regulada pela Lei 9.514/97. A resposta é negativa. Na alienação, a expressão o diz, se transmite o domínio resolúvel.

Unificação de área. Lotes pertencentes a condôminos diferentes. Alteração de percentual. Ausência de título.

P – Quatro empresas são proprietárias de uma área composta de 9 lotes e 9 partes de lotes, cujas aquisições foram feitas em percentuais diferenciados. Dois desses lotes são de propriedade de apenas duas das empresas. Estão edificando Shopping Center, cujo custo está sendo suportado à razão de 1/3 para as duas primeiras empresas e 1/6 para cada uma das restantes. Querem,

através de modificação do parcelamento junto ao Município, transformá-la num único terreno e, ao ser feita a unificação, que as empresas fiquem proprietárias nas mesmas proporções de custeio das obras, isto é, 1/3 para a primeira, 1/3 para a segunda e 1/6 para cada uma das demais. Entende o Registro que esse percentual diferente daquele da unificação não pode ser aceito, pois estaria havendo transmissão pela aprovação da Prefeitura, sem título.

R – A unificação pressupõe que todos os imóveis sejam de todos os condôminos, ainda que em percentuais diferentes. Para se apurar qual o percentual de cada condômino no todo unificado basta fazer uma regra de três. No caso, a unificação não pode ser feita porque dois dos lotes não estão no domínio dos demais comunistas, que devem, necessariamente, adquirir uma fração ideal neles, ainda que de 0,00001%. A unificação deverá ser requerida por todos, com assinatura dos seus representantes legais e, se pessoas físicas, por marido e mulher, com firma reconhecida. As proporções de domínio dos condôminos no todo será ditada pelo que a matemática apurar, salvo se forem feitas transações, por escrituras públicas, para que se chegue ao resultado desejado pelas empresas. De outra forma, não deverá o Oficial aceitar o pedido de unificação e a alteração do percentual, sem título.

Imóvel rural em área de expansão urbana. Cobrança de IPTU.

P – Imóvel rural localizado em área de expansão urbana. A Prefeitura cadastrou o imóvel como urbano e o proprietário nada requereu, continuando cadastrado no Incra. A quem compete a mudança do perímetro urbano?

R – A iniciativa dos projetos para a alteração dos limites da zona urbana é do prefeito. Mas essa alteração deve obedecer o Código Tributário Nacional. Segundo o CTN, o local deve ter, no mínimo, três de cinco equipamen-

tos públicos (serviços) elencados no Código. Se o imóvel não estiver na zona urbana, não pode a prefeitura cadastrá-lo, em especial para o fim de lançar sobre ele o imposto territorial ou territorial predial urbano. Se, entretanto, o imóvel já se situa no perímetro urbano, por força de lei anterior é possível lançamento do imposto territorial predial urbano, ainda que tenha destinação rural, porque o art. 61 do Estatuto da Terra, que fazia a classificação, para fins tributários, pela *destinação* do imóvel, foi julgado inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal. Assim, a Prefeitura pode tributá-lo. Mas para que possa ser lançado o imposto territorial predial urbano é indispensável que o imóvel esteja em zona urbana. E a alteração desse zoneamento deve respeitar o Código Tributário Nacional.

Interdição não inscrita no Registro Civil.

R – Ainda que nos autos do inventário tenha sido dado curador especial a um dos herdeiros, se nada

constou do registro e se a interdição não foi regularmente decretada por sentença inscrita no Registro Civil e averbada na matrícula, ela não tem validade. Para ressaltar a sua responsabilidade o Oficial poderá recusar o registro da escritura, ensejando a suscitação da dúvida. Mesmo julgada improcedente, a suscitação de dúvida afastará qualquer possibilidade de o Registrador vir a responder por responsabilidade civil (art. 22 da Lei 8.935/94).

Indisponibilidade imposta por ACP. Registro de servidão de passagem de energia.

P – *Imóvel gravado com a cláusula de indisponibilidade imposta em ação civil pública. Foi apresentado ao Registro um instrumento público de constituição de servidão de passagem de energia.*

R – A meu aviso deve ser feito o registro da servidão de passagem, em primeiro lugar, porque não se trata de alienação, mas de constituição do direito real de servidão de passagem. Em segundo lugar, porque tal servidão deve ter sido constituída em favor de empresa públi-

ca, para a passagem de rede de energia elétrica e não representou, ao menos em tese, ato voluntário da pessoa, mas cumprimento a um decreto de declaração de utilidade pública.

Loteamento registrado. Novo parcelamento. Averbação ou registro?

P – *Ao fazer um loteamento, que foi registrado, a Prefeitura deixou uma quadra inteira sem parcelar. Agora pretende lotear essa quadra.*

R – Não se trata de modificação de plano de loteamento, que poderia ser averbado (art. 28 da Lei 6766/79), mas de um novo loteamento, que deverá ser registrado seguindo a regra do art. 18 da referida lei. Quanto à situação do lote que foi vendido com referência a um número equivocado de quadra, tenho sustentado que não se pode fazer retificação quando esta atinge questões essenciais. Na compra e venda, três são as questões essenciais, que não podem ser alteradas: as partes, o preço e o objeto. Nada resta, senão fazer permuta. ■

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, Nélson 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.



ABRIL DE 2001 – Nº 287

Presidente
Lincoln Bueno Alves

Redação:
João Baptista Galhardo

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

Editor:
Sérgio Jacomino
jacomino@registrar.com.br

Jornalista Responsável:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Design Gráfico
Carlos Augusto Sholl

Editoração Eletrônica:
Editorial Press

Fotos:
Carlos Petelinkar

Impressão e Acabamento:
Corprint