

## Seis anos de atividades, companheirismo e amizade.

**D**urante estes seis anos em que estamos à frente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, por duas gestões consecutivas, procuramos oferecer ao registrador oportunidades de aperfeiçoamento técnico e profissional. Além de realizar encontros nacionais, regionais e simpósios internacionais, conseguimos estabelecer convênios de cooperação técnica e científica com organismos nacionais e estrangeiros e editamos milhares de páginas de publicações impressas e eletrônicas.

Todos sabem que um resultado como esse não é obra de uma pessoa. Na verdade, tivemos a felicidade de contar com uma diretoria ativa, que agiu como um verdadeiro *condomínio* no interesse da comunidade de registradores imobiliários. Sem essas pessoas não teríamos como percorrer o longo e, às vezes, difícil caminho de realizações e crescimento mútuo. Nosso orgulho é justamente esse, o de conseguir a reunião de colegas capazes, com uma imprescindível visão institucional e disposição para o trabalho, o que elevou o Instituto à importância técnica e política que tem hoje. Durante os seis últimos anos o Irib abriu espaço a todos que se interessaram em prestar sua contribuição para o engrandecimento da nossa classe profissional.

Nosso trabalho à frente do Irib resultou em visível crescimento institucional que, no entanto, é obra coletiva, graças à abertura para que cada um tivesse a oportunidade de oferecer a sua contribuição. Igualmente importante para o resultado obtido foi a colaboração dos nossos associados, que, compreendendo o trabalho que se desenvolvia, sempre nos prestaram o indispensável suporte financeiro.

No último dia 6 de julho, em reunião do Irib prestigiada pelos representantes de praticamente todos os estados brasileiros, fizemos um agradecimento especial à participação e ao apoio dos nossos diretores e vice-presidentes, que é importante registrar aqui para o conhecimento de todos. Nunca é demais lembrar a colaboração prestada a tantas diretorias pelo nosso dinâmico diretor e promotor de eventos, Ricardo Coelho, sempre com a mesma disposição em fazer mais e melhor; ou o dinamismo da incansável vice-presidente Gleci Palma Ribeiro, que deixou de lado sua própria vida pessoal para atender às necessidades do Instituto; ou a competência e companheirismo com que o diretor João Baptista Galhardo sempre atendeu as nossas solicitações e nos acompanhou em todas as viagens e compromissos do Irib; ou ainda, a agilidade e presteza com que o Dr. Gilberto Valente da Silva responde às numerosas consultas dos nossos associados, agora vindas de todos os cantos do País *on line* via Internet.

## Veja nesta edição

### Convênio Irib/MP

▶ O Irib e o Ministério Público de São Paulo renovaram o convênio de intercâmbio para a interpretação e aplicação das normas e dispositivos legais na área de habitação e urbanismo. Página 174.



### Opinião

▶ "Lançadas ao mar, as mensagens encapsuladas neste boletim acabam batendo em outras paragens, tocando a sensibilidade de quem nem sequer está envolvido diretamente com a lide cartorária." (Mensagens na garrafa, Sérgio Jacomino). Página 177.

### Notícias do nosso site

▶ Texto da Medida Provisória 2200, sobre documentação eletrônica, e as críticas de especialistas no assunto e da OAB-SP. Página 179.

### Lex

▶ Estatuto da cidade traz inovações à sistemática registral. Veja a íntegra da Lei 10257/01, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana, e os dispositivos vetados. Página 180.

### Tribunais

▶ ITBI - promessa de *c/v* - não incidência. União estável - penhora - embargos - exclusão de meação - legitimidade. Compromisso de *c/v* não registrado - posse comprovada. Penhora - bem gravado por cédula industrial - preferência do crédito trabalhista. Página 190.

### Registro Jurídico

▶ Contrato de *c/v* anterior ao CDC - rescisão - restituição das prestações. Usucapião - imóvel com cláusula restritiva. Usucapião - imóvel pertencente a paraestatal. Página 193.

### Irib Responde

▶ Instituição de condomínio - atribuição de unidades. Escritura de divisão. Certidão de ônus. Alienação fiduciária em garantia - ITBI. Usufruto e nua propriedade - alienação à mesma pessoa. Carta de adjudicação - penhora. Desapropriação amigável - especialidade. Página 194.

Também não poderíamos esquecer a participação do registrador paulistano Sérgio Jacomino. A relevância do seu trabalho em favor do Irib é conhecida de todo o Brasil. Foram seis anos de dedicação ao crescimento e fortalecimento do Instituto, sempre nos apoiando e produzindo muito: editou e coordenou a publicação de dezenas de livros, revistas e boletins impressos, além

de milhares de páginas do boletim eletrônico; representou o Instituto em importantes reuniões e parcerias técnicas com órgãos governamentais; proferiu aulas e palestras etc.

O momento é de agradecer àqueles que nos acompanham mais de perto e que continuarão conosco até o encerramento desta gestão. Encontramos amigos e conta-

mos com eles, amigos que permanecerão. Da nossa parte, temos a grata satisfação da missão cumprida e de saber que embora a obra seja gigantesca para a nossa modesta cota de contribuição há nela um pequeno tijolo em que empregamos o melhor da nossa energia, tempo e dedicação.

*Lincoln Bueno Alves*  
Presidente

## Sucesso da parceria Irib-Ministério Público reedita convênio de cooperação técnica

O presidente do Irib, Dr. Lincoln Bueno Alves e o Procurador-Geral de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo, Dr. José Geraldo Brito Filomeno, assinaram, no último dia 2 de julho, a renovação do convênio que estabelece a interação das atividades do Instituto e do MP, através de um intercâmbio para a interpretação e aplicação das normas e dispositivos legais concernentes às questões registrárias na área de habitação e urbanismo. O convênio visa, ainda, à promoção de eventos para estudo de temas afins.

Na ocasião, o Dr. Lincoln Bueno Alves destacou que a renovação do

acordo é de suma importância para os registradores:

“Este convênio deu certo e vem funcionando muito bem, com a efetiva e fundamental participação dos promotores de Justiça do Ministério Público nos congressos realizados pelo Irib. Temos muitos problemas em comum para discutir, principalmente na área de parcelamento do solo urbano. Então, colocamos o Instituto à disposição do Ministério Público, para um trabalho em parceria que tem sido muito importante para se tentar resolver problemas como os dos adquirentes de lotes em loteamentos irregulares. É uma satisfação renovar este convênio, principalmente porque ele serve de exemplo para todo o País.”

O Dr. Gilberto Valente da Silva, assessor jurídico do Irib, enalteceu o trabalho do Ministério Público e os resultados do primeiro convênio.

O Coordenador do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo - Caohurb, Dr. José Carlos de Freitas explicou que agora o convênio tem uma nova parceria, no Ministério Público, com o Caocivel- Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça Cíveis, sob a coordenação da

Dra. Selma Negrão Pereira dos Reis. E concluiu: “Eu sou testemunha de que o convênio deu certo, agora a tendência é aprimorarmos o trabalho. Só tenho a agradecer ao Irib, pela renovação do convênio e à nossa nova parceira, Dra. Selma.”

Por sua vez, a Dra. Selma Negrão Pereira dos Reis, Coordenadora do Caocivel, declarou:

“Eu participei de seminários realizados pelo Caohurb e pelo Irib e os conhecimentos trazidos foram muito bons. Por isso, quando assumi o Centro de Apoio Cível, achei que era muito importante aderir a esse trabalho. Há um interesse comum das áreas. A minha é a área cível, que abrange registros públicos: falência, família etc. Temos muitos problemas que envolvem essa área. Por essa razão, acho muito importante esse convênio e acho também que é um dos melhores convênios já firmados.”

Ao encerrar a solenidade, o Procurador-Geral de Justiça, Dr. José Geraldo Brito Filomeno, disse:

“O Ministério Público é o órgão agente que investiga sobretudo mediante inquéritos civis e propõe ações civis públicas que depois, evidentemente, vão ter repercussão no ato registral. Então, acho que essa parceria com o Irib, e com os registradores de modo geral, é de grande importância até para se prevenir os graves problemas trazidos pelos loteamentos irregulares. Acho



que este convênio é importante não só para se tentar resolver os problemas que já existem, mas sobretudo para a sua prevenção."

Participaram da solenidade de assinatura do convênio, além dos já citados, as Promotoras de Justiça Dras. Cláudia Beré (Caohurb) e Eloisa Virgili Canci Franco (Caocivel), o 2º Promotor de Justiça de Franca, Dr. Carlos Henrique Gasparoto. Pelo Irib: Dra. Gleci Palma Ribeiro Melo (Vice-Presidente), Dr. João Baptista Galhardo (Diretor de Publicidade e Divulgação), Dr. Bernardo Oswaldo Francez (Vice-Presidente por São Paulo) e Dr. Sérgio Jacomino (Coordenador Editorial).

### Histórico do 1º convênio

Em 12/4/99, o Irib e o MP/SP, através do presidente Lincoln Bueno Alves e do então Procurador-Geral de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo, Luiz Antônio Marrey, pela primeira vez assinavam um convênio, estabelecendo "a interação entre as atividades dos registradores e dos membros do Ministério Público", reconhecidamente "convergentes (...) na tutela dos direitos e interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos afetos à habitação e ao urbanismo, notadamente ao uso, ocupação e parcelamento do solo urbano".

O convênio se seguiu a uma bem sucedida experiência, em março/99, quando o Irib e o Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo - Caohurb promoveram um seminário seguido de debate sobre as principais alterações que a Lei 9.785/99 trouxe ao parcelamento do solo urbano (Boletim do Irib 262, pg. 2). Todas as palestras foram integralmente publicadas na Revista do Direito Imobiliário, edições n.º 46 (janeiro-junho/99) e n.º 47 (julho-dezembro/99).

Um dos principais objetivos do convênio era promoção conjunta de congressos, cursos e seminários destinados ao estudo de temas



*Esq./dir.: Drs. Gleci Palma Ribeiro, Gilberto Valente da Silva, José Geraldo Brito Filomeno, José Carlos de Freitas, Lincoln Bueno Alves e Selma Negrão Pereira dos Reis.*

de interesse comum ao MP e aos registradores. Várias iniciativas tiveram a participação dos registradores e dos promotores de justiça do Ministério Público de S. Paulo:

1. Já em maio/99, o MP participava do 17º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado pelo Irib em Londrina, PR (BI 264, pg. 9), com o Coordenador do Caohurb, Dr. José Carlos de Freitas, explicando aos registradores as razões da parceria Irib-MP e como poderiam participar na prevenção de loteamentos clandestinos ou irregulares.

2. O XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo Irib em Recife, de 27/ setembro a 1º de outubro/99, contou com a participação das Promotoras de Justiça do Caohurb, Dras. Cláudia Maria Beré e Cláudia Helena Tamiso, que debateram temas do direito urbanístico e registral com os registradores (BI 268, pg. 20).

3. Em 25/10/99, a iniciativa paulista encontrava seguidores: o Colégio Registral do Rio Grande do Sul, o Irib e a Fundação Escola Superior do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul celebraram novo convênio de cooperação técnica e científica. (BI 269, pg. 2).

4. Novo seminário sobre "Parcelamento do solo – fraudes e regularização", realizado pela parceria Irib-MP/SP, em (5/11/99), foi prestigiado maciçamente por promotores de justiça e registradores de várias regiões do País (BI 270, pg. 2). Os textos completos dessas palestras fizeram parte do



livro Temas do Direito Urbanístico II, editado pelo MP/SP ([www.imprensaoficial.com.br](http://www.imprensaoficial.com.br)).

5. O ano de 2000 também começou bem com o I Seminário Internacional de Direito Urbanístico e Registral de São Paulo, em 29 de fevereiro, realizado pela parceria Irib-MP/SP, através do Caohurb, e também pela Escola Paulista da Magistratura. O evento, que trouxe ao Brasil o registrador espanhol Prof. Dr. Rafael Arnaiz Eguren, para falar sobre "O Direito Urbanístico e o Registro Imobiliário", foi prestigiado pelo Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo Des. Luís de Macedo. O sucesso foi absoluto, com a participação de mais de trezentos notários, registradores, juízes, promotores e advogados. (BI 273, pg. 22). As palestras desse seminário foram publicadas na Revista do Direito Imobiliário n.º 48 (jan-junho/00).

6. Em agosto/2000, as promotoras de justiça do Caohurb, Dras. Cláudia Beré e Cláudia Tamiso, participaram do XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo Irib em Vitória-ES, para falar sobre as ações do MP contra os loteamentos irregulares. (BI 279, pg. 192) ■



## Caocível participa do novo convênio entre IRIB e Ministério Público/SP

Termo de Aditamento e Prorrogação do Convênio de Cooperação Técnica firmado entre o Ministério Público do Estado de São Paulo e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB.

O Ministério Público do Estado de São Paulo, daqui por diante chamado de Ministério Público, representado pelo Senhor Procurador Geral de Justiça, Doutor José Geraldo Brito Filomeno, e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, doravante designado IRIB, representado pelo seu Presidente, Doutor Lincoln Bueno Alves,

Considerando os produtivos resultados do convênio firmado em 12 de abril de 1999 e o interesse das partes convenientes na prorrogação de seu prazo;

considerando que, os aspectos convergentes entre as atividades dos registradores e dos membros do Ministério Público residem não só na tutela dos direitos e interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos afetos à habitação e ao urbanismo, notadamente ao uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, mas também nas relações jurídicas de natureza preponderantemente registrária e nos feitos de usucapião;

considerando, ainda, que estas intervenções ministeriais ocorrem em ações compreendidas no âmbito do CAOCÍVEL, e que não se encontram no campo de abrangência do convênio inicialmente firmado e

considerando, finalmente, que é do interesse dos convenientes estender o objeto do referido convênio para abranger aquelas ações e o CAOCÍVEL.

Prorrogam e aditam o mencionado convênio, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

### Cláusula primeira - do objeto

O objeto do presente Convênio consiste na interação das atividades das partes convenientes, mediante intercâmbio para a discussão de temas, interpretação e aplicação das normas e dispositivos legais concernentes às questões registrárias e cíveis, bem como à área de habi-

tação e urbanismo, visando a publicação dos respectivos textos e trabalhos produzidos.

### Cláusula segunda – da representação do Ministério Público

Para a implementação do presente convênio, o Ministério Público será representado pelo Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo – CAO-HURB, ou pelo Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça Cíveis, de Acidente do Trabalho, do Idoso e da Pessoa Portadora de Deficiência - CAOCÍVEL, conjunta ou separadamente, quando houver conveniência ou decorrer do objeto ou tema a ser tratado, por seu coordenador ou, supletivamente, por um de seus assessores previamente designados pelo Procurador Geral de Justiça.

### Cláusula terceira – do prazo

O prazo de vigência deste Convênio fica prorrogado por 02 (dois) anos, com início na data da assinatura do presente instrumento, devendo as partes providenciar, no prazo de 15 (quinze) dias, a publicação do instrumento no Diário Oficial do Estado ou noutro meio de divulgação. Nova prorrogação poderá ser feita de comum acordo pelas partes, por prazo determinado.

Ficam ratificadas as demais cláusulas do convênio originalmente firmado.

E, por estarem assim acordados, firmam o presente em 03 (três) vias, para que produza seus efeitos legais.

São Paulo, 02 de julho de 2001.

*José Geraldo Brito Filomeno*

Procurador-Geral de Justiça

Ministério Público do Estado de São Paulo

*Lincoln Bueno Alves*

Presidente do IRIB

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

## Mensagens na Garrafa

Sérgio Jacomino\*

Lançadas ao mar, as mensagens encapsuladas neste boletim acabam batendo em outras paragens, tocando a sensibilidade de quem nem sequer está envolvido diretamente com a lide cartorária. Assim ocorre com as inesperadas respostas que me vêm pela Internet, através de outras mensagens em garrafas.

A pequena matéria publicada no *Boletim do IRIB* de junho p.p. (289, p. 149) - *Quod non est in retes non est in mundo* mereceu, para minha surpresa, comentários dignos de registro.

Dentre outros, releva a *message in a bottle* postada pelo atento amigo Marcel Goureis, e-mail [goureis@hotmail.com].

À parte as considerações musicais, antropológicas e culturais - a que o amigo sempre acena, para fincar referências e instalar um redutor simbólico que possa funcionar como verdadeiro código para nossa comunicação - o fato é que ele acabou expressando uma preocupação bastante atual e muito pertinente acerca do funcionamento dos registros prediais brasileiros.

Meu amigo apontou com muita clareza os desafios que precisam ser ultrapassados por todos nós - desafios que na verdade se põem a toda sociedade brasileira, diria eu, e não meramente aos registradores prediais. Afinal, parafraseando o poeta, pode-se questionar as atividades registra-

“existirmos - a que será que se destina”?

Questões que jazeram anos a fio e agora, tal como as pedras mitológicas, perturbadamente clamam: qual é o registro predial de que a sociedade brasileira necessita? Qual será o perfil desses profissionais no novo milênio? Como construí-lo para melhor responder às ingentes demandas sociais? Qual deve ser a eficácia decorrente do Registro? Qual o modelo de sua organização operacional? Deve ser estatizado? Deve ser extinto? Deve ser substituído por outros mecanismos de proteção do tráfico imobiliário?

Essas respostas devem ser obtidas sem qualquer *parti pris* - seja em função de certas convicções políticas e ideológicas, cujo vezo estatizante desconsidera olímpicamente a sociedade organizada, seja em virtude de uma mal ajambrada tradição que vê nos cartórios meros sustentáculos das elites dominantes, seja ainda em decorrência de certa visão ultra-liberal que identifica nos cartórios meramente um enguiço estatal.

Uma compreensão verdadeira dos serviços notariais e registrais haveria de encontrá-los onde sempre estiveram: no seio da sociedade, como uma verdadeira e indispensável necessidade. É preciso escoimar a instituição dos graves preconceitos, remarcados, lamentavelmente, por recentes episódios que inquinam os serviços notariais e registrais brasileiros.

No colóquio ilustrado com meu amigo, nossas referências lítero-musicais sempre acabam descerrendo passagens inesperadas.

A mais recente foi extraída da literatura latino-americana. Fui advertido há alguns anos, pelo culto prefácio de Antonio Pau Pedron, apresentando uma obra muito citada entre nós (Chico Y Ortiz, *Estudios sobre derecho hipotecario*) do texto extraído do clássico *Cem Anos de Solidão*. De maneira lapidar, o escritor colombiano traduz a função registral por estas plagas latinas: “Era uma alegação desnecessária, porque Arcadio não tinha ido lá para fazer justiça. Ofereceu-se simplesmente para criar um cartório de registro de imóveis para que José Arcadio legalizasse os títulos da terra usurpada, com a condição de que delegasse ao governo local o direito de cobrar as contribuições.” (Gabriel García Márquez, *Cem Anos de Solidão*).

Depois de muita digressão, concluía com meu interlocutor: irmãos siameses no suporte legal e jurídico à oligarquia fundiária, o Estado Brasileiro e os serviços registrais têm culpa no cartório...

Pois é. Vejam que o senso comum invadiu o circuito estrito do jargão técnico e jurídico quando se observa a qualificação depreciativa de *cartorial* a todo enguiço burocrático. Essa contaminação simbólica já não permite que os profissionais do direito enxerguem a verdadeira importância do sistema, soçobrando melancolicamente aos pés do biombo simbólico que se formou e que contamina o discurso autorizado por uma sintaxe arditosamente conotativa, desviando os verdadeiros e são sentidos da instituição.

O mais curioso é que os maiores detratores dos registros pú-

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

blicos, aqueles que pregam a sua extinção pura e simples, acreditando piamente (trata-se de curiosa devoção secular aos novos bezerros tecnológicos) na capacidade todo-suficiente do Mercado, propugnam o desmonte dos registros públicos, dando ensanchas a que esse serviço, sendo uma verdadeira necessidade social, acabe por ser atraído sem defesas pela voragem anárquica do mercado. A autenticação dos documentos eletrônicos e firmas digitais haverá de ser o triste signo desse fenômeno de reprivatização dos interesses públicos, sem qualquer controle social.

O meu amigo não deixou de notar - como leitor atento que é - a guinada na linha editorial do Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP e das revistas e boletins editados pelo Irib. Tem razão quando aponta que, pouco a pouco, foram-se insinuando nas páginas da RDI e dos Boletins do IRIB artigos de economistas, ladeados de textos de valorização institucional.

A estratégia foi perfeitamente identificada: não se tratava tão-somente de trazer aos leitores uma abordagem mais ampla e menos rígida dos temas de seu estrito interesse. O objetivo era arrancar os profissionais encarregados desse mister do ensimesmamento a que o Direito condena, por uma espécie de vício auto-recurso de suas estruturas lógicas. Pois bem, o alvo era apresentar uma visão multidisciplinar do fenômeno que cerca o mercado imobiliário e suas garantias formais e materiais.

O missivista tocou no ponto. Mais do que nunca se faz oportuna uma análise séria dos custos envolvidos em cada transação econômica relacionada com o tráfico de bens imóveis. Além disso, é preciso verificar a eficiência da infra-estrutura das garantias das transações, isto é, segurança estática do adquirente e segurança

jurídica dinâmica, relacionada com o tráfico jurídico imobiliário, captação de recursos de mercados secundários e firmeza das garantias do investimento.

Aliás, tivemos contato com estudos feitos pelo Secovi demonstrando que as causas da retração do mercado imobiliário não são decorrência, nem de longe, da "burocracia documental" dos cartórios, nem de seus custos. Esses estudos estão servindo de base para a elaboração de outro visando identificar de que maneira a conflagração de litígios relacionados diretamente com a contratação privada, com o clandestinismo jurídico (contratos de gaveta, instrumentos particulares), a depressão do valor dos registros públicos e outros problemas agravam ainda mais os custos relacionados com as transações imobiliárias.

Não pode ser ignorado o fato de que os sistemas de registro de segurança jurídica - como é o caso do registro predial brasileiro - foram recomendados pelo Banco Mundial para viabilizar, justamente, o aporte de investimentos na área imobiliária na antiga União Soviética. O leste europeu, com a queda do muro de Berlim, se viu diante do desafio de rearticular mecanismos de segurança jurídica para viabilizar o financiamento de bens de raiz. E o registro imobiliário, com a feição que apresenta o nosso próprio, foi enfaticamente recomendado como o mais econômico e eficaz instrumento de garantia do capital investido. Isso não é por acaso e é lamentável que os técnicos não estejam advertidos do valor do registro predial brasileiro. Aliás, posso recomendar excelente leitura: *El Registro de la Propiedad Español y las Recomendaciones del Banco Mundial* - José Poveda Díaz (RDI 39/5).

Por fim, gostaria de replicar ao caro Marcel Goureis, que a Meca

tecnológica do mundo, O Império, está a colonizar nossos computadores, corações e mentes, impingindo-nos soluções não consentâneas com nossas tradições jurídicas e sociais. Falo especificamente do modelo norte-americano de transações e "registros imobiliários", cuja eficácia seria mais do que duvidosa num sistema jurídico que apresenta o perfil do brasileiro.

Sei de suas predileções pelo informalismo do sistema norte-americano, mas esse modelo não se aplica aos países da tradição do direito continental. Permita-me dizer claramente que esse encantamento colonizado leva a expectativas frustradas e a uma maior confusão. Percebi isso claramente no debate com alguns empresários do setor imobiliário que veraneiam em Miami e se cultivam nos parques temáticos da Flórida, adquirindo apartamentos em Coral Gables e experimentando a informalidade dos negócios jurídicos imobiliários. Tudo isto entre um McDonald e outro.

Mas esteja certo, caro Marcel, estamos vencendo preconceitos e ultrapassando obstáculos. Admiravelmente, alguns desses entraves, diria que os mais renitentes, acham-se justamente em nosso meio. É difícil vencer a resistência do *ancién régime* - se é que me pode entender. As vaidades pessoais e os interesses que se não explicitam acabam toldando todas as iniciativas sérias para o aperfeiçoamento dos serviços registrais e notariais brasileiros.

Voltarei ao questionado tópico da disciplina legal dos registros prediais brasileiros. Esse assunto merece outra mensagem na garrafa.

Abraços do  
Jacomino ■



# www.irib.org.br



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

### **MP sobre documentação eletrônica atropela sociedade**

Texto da Medida Provisória 2200, de 28 de junho de 2001, que instituiu a infra-estrutura brasileira de chaves públicas. Comentário crítico do Prof. Augusto R. T. Marcacini, (entrevistado no *Boletim do Irib* nº 280, pg. 209), que qualifica a MP 2200 como uma tentativa de controle sobre a Internet. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) – Notas & Notícias, 2/7/01)

### **OAB-SP considera desastrosa MP que regulamenta documento eletrônico**

Para o presidente da OAB-SP, Carlos Miguel Aidar, a MP 2.200, de 29 de junho de 2001, que regulamenta o uso de documento eletrônico é mais um equívoco do Executivo. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) – Notas & Notícias, 4/7/01)

### **MP da assinatura digital é insana, afirma especialista.**

O professor da UnB Pedro Antonio Dourado de Rezende, especialista em criptografia, reforçou as críticas da Ordem dos Advogados do Brasil à Medida Provisória 2.200 que, publicada dois dias antes do recesso parlamentar, ignorou os projetos de lei que tramitam no Congresso sobre a regulamentação de documentos eletrônicos e assinaturas digitais. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) – Notas & Notícias, 7/7/01)

### **Certificação digital: ICP-Brasil coloca documentos em consulta pública**

A Secretaria-Executiva do Comitê Gestor da ICP-Brasil colocou em consulta pública uma série de documentos que devem servir de apoio para a sua transformação em uma espécie de órgão regulador do mercado de certificação digital. A documentação normatiza as atividades da ICP-Brasil e cria regras rígidas de fiscalização para empresas que atuarem no mercado de certificação digital e que desejarem receber um certificado de conformidade deste órgão. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) – Notas & Notícias, 7/7/01)

### **Cartórios criam empresa de certificação digital**

São Paulo - Na acirrada disputa pelo mercado de certificação digital no Brasil, os cartórios decidiram estabelecer sua própria empresa certificadora. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) – Notas & Notícias, 16/7/01)

### **Documentos eletrônicos & firmas digitais - Certificação digital - Decreto nº 3.865**

Estabelece requisito para contratação de serviços de certificação digital pelos órgãos públicos federais, e dá outras providências. ([www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) – Notas & Notícias, 19/7/01) ■

## Estatuto da Cidade traz inovações ao Registro de Imóveis

Em fevereiro, o *Boletim do IRIB* (285, p. 42) já publicava o artigo Estatuto da Cidade: alerta a registradores e notários, do registrador João Pedro Lamana Paiva (RS), sobre as mudanças que seriam introduzidas na sistemática registral a partir da aprovação do Estatuto da Cidade. Veja a íntegra da Lei 10257/01, que dá as diretrizes gerais da política urbana e consulte o comentário de Lamana no BI 285 para conhecer as alterações introduzidas no registro de imóveis.

### LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

O Presidente da República faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### Capítulo I: Diretrizes Gerais.

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;  
b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio



ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I – legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

## Capítulo II: Dos Instrumentos da Política Urbana.

### Seção I

#### Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) usucapião especial de imóvel urbano;

l) direito de superfície;

m) direito de preempção;

n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

o) transferência do direito de construir;

p) operações urbanas consorciadas;

q) regularização fundiária;

r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

s) referendo popular e plebiscito;

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.



Favela no Rio de Janeiro.

## Seção II

### Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

## Seção III

### Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o *caput* do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

## Seção IV

### Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

## Seção V

### Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.



*As grandes cidades  
são as que mais  
sofrem a deterioração  
do espaço urbano.*

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinqüenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II – os possuidores, em estado de comosse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

#### Seção VI

##### Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15. (VETADO)

Art. 16. (VETADO)

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO)

Art. 19. (VETADO)

Art. 20. (VETADO)

#### Seção VII

##### Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do



direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

### Seção VIII

#### Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do *caput* e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no *caput* sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

### Seção IX

#### Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

## Seção X

### Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os pa-

drões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

## Seção XI

### Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

§ 2º A lei municipal referida no *caput* estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

## Seção XII

### Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

### Capítulo III: Do Plano Diretor.

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do *caput*, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

### Capítulo IV: Da Gestão Democrática da Cidade.

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V – (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatória e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania.

### Capítulo V: Disposições Gerais.

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o *caput* do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:



I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do *caput*, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo no prazo de cinco anos.

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

I – (VETADO)

II – deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;

III – utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;

IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

VII – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

VIII – adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

Art. 53. O art. 1º da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, passa a vigorar acrescido de novo inciso III, renumerando o atual inciso III e os subsequentes:

“Art. 1º .....

III – à ordem urbanística;

.....” (NR)

Art. 54. O art. 4º da Lei nº 7.347, de 1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO).” (NR)

Art. 55. O art. 167, inciso I, item 28, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 167. ....

I - .....

28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

.....” (NR)

Art. 56. O art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39:

“Art. 167. ....

I – .....

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;” (NR)

Art. 57. O art. 167, inciso II, da Lei nº 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

“Art. 167. ....

II – .....

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórias de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.” (NR)

Art. 58. Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

*Fernando Henrique Cardoso*

*Paulo de Tarso Ramos Ribeiro*

*Geraldo Magela da Cruz Quintão*

*Pedro Malan*

*Benjamin Benzaquen Sicsú*

*Martus Tavares*

*José Sarney Filho*

*Alberto Mendes Cardoso*

## Estatuto da cidade – dispositivos vetados

### Mensagem nº 730, de 10 de julho de 2001.

Senhor Presidente do Senado Federal,  
Comunico a Vossa Excelência que, nos termos do parágrafo 1º do artigo 66 da Constituição Federal, decidi vetar parcialmente, por inconstitucionalidade e contrariedade ao interesse público, o Projeto de Lei nº 181, de 1989 (nº 5.788/90 na Câmara dos Deputados), que “Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”.

O Ministério da Justiça propôs veto aos seguintes dispositivos:

#### Inciso V do art. 43

“Art. 43. ....

V – referendo popular e plebiscito.”

Razões do veto:

“Tais instrumentos de exercício da soberania popular estão disciplinados na Lei nº 9.709, de 18 de novembro de 1998, que, em seu art. 6º, admite a sua convocação por parte de Estados e Municípios, na forma determinada pela Constituição Estadual ou Lei Orgânica Municipal. Há, portanto, no ordenamento jurídico pátrio, permissivo legal para a utilização destes mecanismos por parte dos Municípios, desde que observados os ditames da Lei Orgânica Municipal, instrumento constitucionalmente habilitado a regular o processo político em âmbito local.

Instituir novo permissivo, especificamente para a determinação da política urbana municipal, não observaria a boa técnica legislativa, visto que a Lei nº 9.709/98 já autoriza a utilização de plebiscito e referendo popular em todas as questões de competência dos Municípios.”

#### Inciso II do § 1º do art. 5º

“Art. 5º .....

§ 1º .....

II – utilizado em desacordo com a legislação urbanística ou ambiental.

.....”

Razões do veto:

“O inciso II do § 1º do art. 5º do projeto equipara ao imóvel subutilizado aquele “utilizado em desacordo com a legislação urbanística ou ambiental”. Essa equiparação é inconstitucional, porquanto a Constituição penaliza somente o proprietário que subutiliza o seu imóvel de forma a não atender ao interesse social, não abrangendo aquele que a seu imóvel deu uso ilegal, o qual pode, ou não, estar sendo subutilizado.

Vale lembrar que, em se tratando de restrição a direito fundamental – direito de propriedade –, não é admissível a ampliação legislativa para abarcar os indivíduos que não foram contemplados pela norma constitucional.”

#### Seção VI, compreendendo os arts. 15 a 20

“Seção VI

Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15. Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados situada em imóvel público, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 16. Nas áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados situadas em imóvel público, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam concessionários de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. Aplicam-se no caso de que trata o *caput*, no que couber, as disposições dos §§ 1º a 5º do art. 10 desta Lei.

Art. 17. No caso de ocupação em área de risco, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os arts. 15 e 16 desta Lei em outro local.

Art. 18. O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 1º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada

pelo juiz, mediante sentença.

§ 2º O título conferido por via administrativa ou a sentença judicial servirão para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Aplicam-se à concessão de uso especial para fins de moradia, no que couber, as disposições estabelecidas nos arts. 11, 12 e 13 desta Lei.

Art. 19. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou *causa mortis*.

Art. 20. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se, retornando o imóvel ao domínio público, no caso de:

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou sua família;

II – os concessionários remembrarem seus imóveis.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração consubstanciada do Poder Público concedente.”

Razões do veto:

“O instituto jurídico da concessão de uso especial para fins de moradia em áreas públicas é um importante instrumento para propiciar segurança da posse – fundamento do direito à moradia – a milhões de moradores de favelas e loteamentos irregulares. Algumas imprecisões do projeto de lei trazem, no entanto, riscos à aplicação desse instrumento inovador, contrariando o interesse público.

O *caput* do art. 15 do projeto de lei assegura o direito à concessão de uso especial para fins de moradia àquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados situada em imóvel público. A expressão “edificação urbana” no dispositivo visaria a permitir a regularização de cortiços em imóveis públicos, que no entanto é viabilizada pela concessão a título coletivo, prevista no art. 16. Ela se presta, por outro lado, a outra leitura, que poderia gerar demandas injustificadas do direito em questão por parte de ocupantes de habitações individuais de até duzentos e cinquenta metros quadrados de área edificada em imóvel público.

Os arts. 15 a 20 do projeto de lei contrariam o interesse público sobretudo por não ressaltarem do direito à concessão de uso especial os imóveis públicos afetados ao uso comum do povo, como praças e ruas, assim como áreas urbanas de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental ou destinadas a obras públicas. Seria mais do que razoável, em caso de ocupação dessas áreas, possibilitar a satisfação do direito à moradia em outro local, como prevê o art. 17 em relação à ocupação de áreas de risco.

O projeto não estabelece uma data-limite para a aquisição do direito à concessão de uso especial, o que torna permanente um instrumento só justificável pela necessidade imperiosa de solucionar o imenso passivo de ocupações irregulares gerado em décadas de urbanização desordenada.

Por fim, não há no art. 18 a definição expressa de um prazo para que a Administração Pública processe os pedidos de concessão de direito de uso que, previsivelmente, virão em grande número a partir da vigência deste instrumento. Isto traz o risco de congestionar o Poder Judiciário com demandas que, num prazo razoável, poderiam e deveriam ser satisfeitas na instância administrativa.

Pelas razões expostas, propõe-se o veto aos arts. 15 a 20 do projeto de lei. Em reconhecimento à importância e validade do instituto da concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Executivo submeterá sem demora ao Congresso Nacional um texto normativo que preencha essa lacuna, buscando sanar as imprecisões apontadas.”

#### **Inciso IX do art. 26**

“Art. 26. ....

IX – outras finalidades de interesse social ou de utilidade pública, definidas no plano diretor.

.....”

Razões do veto:

“O art. 26, inciso IX, do projeto estabelece que o direito de preempção previsto no art. 25 poderá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para “outras finalidades de interesse social ou de utilidade pública, definidas no plano diretor”.

Ora, o direito de preempção previsto no projeto consubstancia-se em instrumento limitador do direito de propriedade e, como tal, deve ser posto à disposição do Município tão-somente em hipóteses expressamente previstas em lei, de forma a proteger o cidadão contra eventuais abusos do Poder Público.

No caso, como se observa, o inciso IX traz regra genérica e aberta que autoriza a utilização do direito de preempção em casos a serem definidos no plano diretor. Essa norma, portanto, contraria o interesse público de evitar a discricionariedade do Poder Público em matéria de direito fundamental, como o da propriedade.”

#### **§ 5º do art. 40**

“Art. 40. ....

§ 5º É nula a lei que instituir o plano diretor em desacordo com o disposto no § 4º.”

Razões do veto:

“Reza o § 5º do art. 40 que é “nula a lei que



instituir o plano diretor em desacordo com o disposto no § 4º". Tal dispositivo viola a Constituição, pois fere o princípio federativo que assegura a autonomia legislativa municipal.

Com efeito, não cabe à União estabelecer regras sobre processo legislativo a ser obedecido pelo Poder Legislativo municipal, que se submete tão-somente, quanto à matéria, aos princípios inscritos na Constituição do Brasil e na do respectivo Estado-membro, consoante preceitua o *caput* do art. 29 da Carta Magna. O disposto no § 5º do art. 40 do projeto é, pois, inconstitucional e, por isso, merece ser vetado."

#### **Inciso I do art. 52**

"Art. 52....."

I – impedir ou deixar de garantir a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil, conforme o disposto no § 3º do art. 4º desta Lei;

....."

Razões do veto:

"O art. 52, inciso I, do projeto prevê como improbidade administrativa a conduta de o Prefeito "impedir ou deixar de garantir a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil, conforme o disposto no § 3º do art. 4º desta Lei". Esse parágrafo do art. 4º estabelece o denominado controle social da aplicação dos recursos públicos.

Sabe-se que o chamado controle social dos atos de governo tem natureza muito mais política do que jurídica, sendo certo que o seu preciso significado e

alcance sempre ensejam controvérsias, de modo a dificultar sobremaneira a sua real efetivação.

Resulta, então, que fixar como ato de improbidade a conduta de não garantir o controle social dos gastos públicos, de forma a sancionar os Prefeitos com a suspensão de direitos políticos, a perda da função pública e a indisponibilidade de bens em razão daquela conduta, significa incluir no ordenamento legal dispositivo de difícil interpretação e aplicação, em prejuízo da segurança jurídica. Mais uma vez o interesse público ficou contrariado, merecendo ser vetado o referido inciso I do art. 52 do projeto."

#### **Item 38, acrescido ao inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, pelo art. 56 do projeto.**

"Art. 56. ...."

"Art. 167. ...."

I – .....

38) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

....."

Razões do veto:

"O veto a este dispositivo impõe-se em decorrência dos vetos aos arts. 15 a 20."

Estas, Senhor Presidente, as razões que me levaram a vetar os dispositivos acima mencionados do projeto em causa, as quais ora submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros do Congresso Nacional.

Brasília, 10 de julho de 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.trib.org.br](http://www.trib.org.br)

### **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

#### **ITBI. Entidade fechada de previdência privada. Imunidade.**

Decisão. Tributário. ITBI. Art. 14 do CTN. Entidades de Previdência Privada. Precedentes. Recurso a que se nega seguimento (art. 557 do CPC).

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo o qual entendeu estarem preenchidos os requisitos do art. 14 do CTN para o gozo da imunidade tributária prevista no art. 150 VI "c" da CF/88 pela Caixa de

Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI.

Inconformado com base na alínea "c" do permissivo constitucional, sustenta o Município de São Paulo a existência de dissídio jurisprudencial, trazendo à colação precedente do TJ/MG, que afastou a

possibilidade de reconhecimento de tal imunidade pelas instituições de previdência privada, por atenderem tais entidades os interesses particulares de seus associados e não de toda a coletividade.

Apresentadas as contra-razões subiram os autos, tendo o Ministério Público Federal, pelo provimento do recurso.

Decido. Incide, na espécie, o enunciado da súmula n. 83/STJ eis que o acórdão recorrido, quanto à interpretação do art. 14 do CTN em relação às entidades de previdência privada, está alinhado a jurisprudência iterativa desta Corte, conforme demonstram os arestos a seguir transcritos:

“Tributário. Entidade fechada de previdência privada. Imposto de transmissão de imóveis. ITBI. Imunidade. “CTN”. Arts. 9 e 14 Lei n. 6.435/1977 (art. 34).

1. Demonstrados a personalidade jurídica e cumprimento das atividades assistenciais definidas estatutariamente, contemplados nos requisitos do art. 14, CTN, a entidade fechada de previdência social goza de imunidade do “ITBI”.

2. Granítica jurisprudência favorece a pretensão da parte recorrente.

3. Recurso provido.” (REsp n. 75.122/RJ, Rel. Min. Milton Luiz Pereira, Primeira Turma, por unanimidade, DJ de 7/10/96, página 37.591)

“Tributário. Entidade fechada de Previdência Privada. Imunidade (arts. 9 e 14 do CTN). Precedentes.

Consoante jurisprudência predominante nesta Corte as entidades fechadas de ‘previdência privada’ são beneficiárias da ‘imunidade’ tributária de que tratam os arts. 9 e 14 do Código Tributário Nacional.

Recurso conhecido por maioria, e provido sem discrepância.” (Resp n. 124.347/MG, Rel. Min. Demócrito Reinaldo Primeira Turma, conhecido por maioria e provido por unanimidade, DJ de 3/11/97, página 56.228)

“Tributário. Entidade fechada de

Previdência Privada. Imunidade.

1- Consolidou-se no âmbito jurisprudencial desta Corte o entendimento de que as entidades fechadas de previdência privada gozam de imunidade tributária.

2- Iterativos precedentes.

3 - Recurso provido.” (REsp n. 95.048/RJ, Rel. Min. José Delgado, Primeira Turma, por unanimidade, DJ de 9/9/96, página 32.339)

Com estas considerações, nos termos do art. 557 do CPC, nego seguimento ao recurso especial.

Brasília 13/12/2000. Relatora: Ministra Eliana Calmon. (Recurso Especial nº 159.218/SP; DJU 16/2/2001; pg. 395)

### **Processo de dúvida. Recurso. Exigências mantidas.**

Processo civil. Recurso especial. Processo de dúvida. Acórdão. Fundamento inatacado. Súmula 283/STF. Inadmissibilidade.

I- Existindo fundamento inatacado, capaz de manter o r. acórdão recorrido, inadmissível o especial. Inteligência da súmula 283 do C. STF.

Decisão. Cuida-se de recurso especial em processo de dúvida interposto por Fábio Eustachio de Araújo e outro com fundamento no art. 105, inciso III, alínea “a” da Constituição Federal contra v. acórdão que manteve os termos de r. sentença que julgou parcialmente procedente a suscitação do oficial do registro de imóveis, em processo de dúvida, por não restarem preenchidos os pressupostos legais necessários ao registro de escritura pública de compra e venda de imóvel no qual o ora recorrente figura como comprador.

Alega o recorrente, em síntese, que o v. acórdão guerreado afrontou os arts. 245, parágrafo único, 364, 458 e 859 do CPC, bem como o art. 135, III do Decreto n. 83081/79.

O r. *decisum* do E. Tribunal *a quo* admitiu o recurso especial por considerar que o v. acórdão recorrido apresenta omissão. Brevemente relatado, passo a decidir.

O v. acórdão recorrido, ao julgar parcialmente procedente a suscitação de dúvida no que pertine ao pedido de registro da escritura pública de compra e venda de imóvel, o fez por duplo fundamento.

O primeiro refere-se à necessidade de apresentação da certidão negativa de débitos previdenciários (CND/INSS) e de tributos federais (CNTCF), afastando o v. acórdão recorrido os argumentos da ora recorrente em razão da existência de indícios de fraude.

Em face deste fundamento foi o recurso especial interposto por ofensa aos arts. 245 parágrafo único, 364, 458 e 859 do CPC, e 135, III do Decreto n. 83081/79.

Ocorre, porém, que o v. acórdão recorrido assentou-se em outro fundamento, suficiente por si só para manter a r. decisão, consistente na ausência de comprovação do recolhimento do ITBI inter vivos e da quitação do IPTU, *verbis*:

“Ademais, não se recolheu o imposto de transmissão de bens imóveis por atos inter vivos, além de não se comprovar a quitação do IPTU respectivo, a despeito de configurada hipótese de incidência prevista em lei.”

(...) Disseram os recorrentes no apelo:

- no que diz respeito à necessidade da quitação dos demais tributos, ITBI, IPTU, é de costume que o recolhimento dos referidos impostos se dêem, no momento em que se procede o seu registro, tendo em vista que a lavratura da escritura se deu em outra Comarca.

Se é costume, constituí uma praxe viciosa, que não tem força de revogar a lei, que exige a prova das quitações reclamadas no momento da lavratura da escritura.”

Não tendo o recurso especial impugnado este fundamento, é de se aplicar à espécie a súmula n. 283 do C. STF, *verbis*:

É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

Forte em tais razões, nos termos do art. 557, *caput* do CPC, nego seguimento ao recurso especial.

Brasília 6/12/2000. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. (Recurso Especial nº 245.780/MG; DJU 15/12/2000; pg. 693)

**ITBI. Promessa de c/v. Não incidência.**

Decisão. Com fundamento na alínea "a" do permissivo, a Fazenda Municipal do Recife interpõe recurso extraordinário contra acórdão da Segunda Turma desta Corte, assim ementado:

"Tributário. Imposto sobre a transmissão de bens imóveis. ITBI. Fato gerador. Art. 35, II do CTN e art. 156, II da CF/88. Contrato de promessa de compra e venda. Não incidência.

1. O fato gerador do imposto sobre a transmissão de bens imóveis ITBI é a transmissão do domínio do bem imóvel, nos termos do art. 35, II do CTN e art. 156, 11 da CF/88.

2. Não incidência do ITBI em promessa de compra e venda, contrato preliminar que poderá ou não se concretizar em contrato definitivo, este sim ensejador da cobrança do aludido tributo - Precedentes STF

3. Recurso especial não conhecido."

Sustentando a incidência do imposto sobre a transmissão de bens

imóveis (ITBI) sobre o pacto de promessa de compra e venda de bem imóvel, indica a recorrente como contrariado o art. 156, II, da Constituição.

Para concluir ser incabível a incidência do referido tributo sobre a promessa de compra e venda, valeu-se o acórdão da análise do Cód. Civil, que estipula as hipóteses de transferência de domínio, dentre elas não figurando o mencionado contrato. Assim, entendeu que no caso não ocorrera a transferência de domínio do imóvel, exigida pelo art. 156, II, da Constituição.

Mostra-se, desta forma, reflexa a arguição de ofensa à citada norma constitucional, pois para chegar-se a tal conclusão necessário seria o prévio exame da legislação ordinária de que se socorreu este Tribunal para a solução da controvérsia. Tal prática, contudo, não é autorizada pelo Supremo Tribunal.

Ademais, fundamentou-se o acórdão, ainda, em precedente do Supremo Tribunal Federal sobre o tema, cuja ementa tem o seguinte teor:

"Imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos. Fato gerador.

O compromisso de compra e venda e a promessa de cessão de direitos aquisitivos, dada a sua natureza de contratos preliminares no direito privado brasileiro, não cons-

tituem meios idôneos à transmissão, pelo registro, do domínio sobre o imóvel, sendo, portanto, inconstitucional a norma que os erige em fato gerador do imposto sobre a transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos." (Rp 1.211-RJ, Rel. Min. Octávio Gallotti)

Ante o exposto, não admito o recurso.

Brasília 1/12/2000. Relator: Ministro Nilson Naves. (Recurso Especial nº 57.641/PE; DJU 15/12/2000; pg. 302)

**União estável. Penhora. Embargos - exclusão de meação pela companheira. Legitimidade.**

Ementa. União estável. Embargos de terceiro opostos pela companheira com o objetivo de excluir a sua meação da penhora incidente sobre imóvel adquirido com o esforço comum. Legitimidade.

- Reconhecida a união estável por sentença transitada em julgado, é a companheira parte legítima para oferecer embargos de terceiro com o objetivo de excluir a sua meação da penhora incidente sobre imóvel adquirido em conjunto com o companheiro.

Recurso especial conhecido e provido.

Brasília 24/10/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro Barros Monteiro. (Recurso Especial nº 93355/PR; DJU 18/12/2000; pg. 197) ■

**Acórdão-ES**

**Alienação fiduciária - dois gravames sobre o mesmo imóvel - possibilidade. Pessoa Jurídica - alienação fiduciária por instrumento particular - possibilidade.**

Apelação Cível Nº 11990350180  
Comarca de Cachoeiro do Itapemirim  
Apte.: Bandes S/A

(\*) Acórdão gentilmente enviado pela Registradora de Imóveis de Serra-ES, Dra. Etelvina Abreu do Valle Ribeiro.

Advogado: Ricardo Coelho Vello

Advogado: Itamar Pinheiro da Silva

Apdo.: Registro de Imóveis de Cach. Itapemirim

Relatora S. Janete Vargas Simões

Des. Revis.: Maurilio Almeida de Abreu

Julgado em 22/05/2001 e lido em 19/06/2001

Ementa: Apelação Cível – Suscitação de dúvida - Improcedência

– Possibilidade de se constituir sobre o mesmo imóvel dois gravames de alienação fiduciária – Pessoas Jurídicas também podem contratar alienação fiduciária por instrumento particular – Recurso Provido.

No presente caso analogicamente interpretando o art.38 da Lei N. 9.514/97, pode-se concluir que o ato pode ser feito por instrumento particular mesmo em se tratando de pessoa jurídica, substituindo-se as cautelas do instrumento público por outras de não menor qua-



lidade e aplicando ainda o princípio da isonomia, que não permite tratamento diferenciado perante a Lei. Também por analogia a hipoteca é suficiente para legitimar a Invocação da Regra do art. 812 do Código Civil, pelo que o dono do imóvel hipotecado pode constituir sobre ele, mediante novo título, outra hipoteca, em favor do mes-

mo, ou de outro credor. Assim, dá-se provimento ao recurso, determinando o registro na forma explicitada, improcedentes as dúvidas suscitadas pelo Cartório respectivo.

Vistos, relatados e discutidos os autos de Apelação Cível, nº 11990350180, em que é apelante Bandes S/A e apelado Registro

de Imóveis de Cachoeiro de Itapemirim.

Conclusão: Acordam a Egrégia Segunda Câmara Cível na Conformidade da Ata e Notas taquigráficas da sessão, que integram este julgado, á unanimidade, em dar provimento ao recurso. (DJ Estado do Espírito Santo, 5/7/2001, pg. 14) ■

## Registro Jurídico

### Contrato de C/V anterior ao CDC. Rescisão. Descumprimento. Restituição das Prestações.

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento unanimemente ao recurso especial impetrado pela Encol. Com essa decisão, a empresa terá de reembolsar comprador insatisfeito pela demora na entrega do imóvel.

Em 1990, Marcus de Melo Almeida firmou contrato com Encol – Engenharia, Comércio e Indústria S/A visando comprar um apartamento no Sudoeste, no edifício Porto do Sol. Pelo contrato, a empresa deveria entregar o imóvel em setembro de 1991. Encol não entregou o apartamento no prazo e, por isso, Marcus de Melo Almeida decidiu rescindir o contrato sob alegação de que a empresa descumprira sua obrigação contratual. Alega, ainda, o comprador que o índice de correção usado pela Encol foi abusivo, visto que “ultrapassava o índice inflacionário oficial”. Com isso, o comprador moveu uma ação, baseada no Código de Defesa do Consumidor, contra a Encol pretendendo reem-

bolsar os valores pagos.

Encol sustentou que o “Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos anteriores à sua vigência” e, por isso, a ação não poderia prosperar. Tanto em primeira quanto em segunda instância, a Encol perdeu e foi obrigada a ressarcir, exceto no que diz respeito ao sinal, o comprador. Inconformada com as decisões, a empresa recorreu ao STJ.

O ministro Barros Monteiro, relator do processo, ao proferir seu voto, esclareceu que realmente o Código de Defesa do Consumidor não pode ser aplicado ao caso, mas pode-se utilizar o Código Civil sem alterar o resultado da decisão inferior. De acordo com o Código Civil, cabe ao juiz determinar a redução proporcional da quantia paga pelo comprador a ser reembolsada. Processo: Resp 86562 (Notícias do STJ, 18/7/01, STJ: *Encol terá de restituir prestações pagas por comprador insatisfeito.*)

### Usucapião. Imóvel com cláusula restritiva. Possibilidade.

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, com base no entendimento de que “a existência de cláusula de inalienabilidade não impede o reconhecimento do usucapião”, garantiu a Ramona Edith Colman o prosseguimento de sua ação de usucapião de imóvel inalienável contra Ana Maria Miranda dos Reis e seu marido Marcos Felipe Gonçalves dos Reis, anulando as decisões de 1º e 2º graus, que apontavam a impossibilidade jurídica de usucapião sobre imóvel com a referida cláusula.

O ministro Sálvio de Figueiredo, relator do processo, acolheu o recurso de Ramona Colman, negando a sentença anterior, considerando que “com o usucapião, simplesmente extingue-se o domínio do proprietário anterior, bem como os direitos reais que tiver ele constituído, e sem embargo de quaisquer limitações a seu dispor”.

Em 29 de janeiro de 1990, Ramona Colman, Ana Maria dos Reis e seu marido Marcos dos Reis assinaram um contrato de promessa de compra e venda de

um imóvel de um quarto, no Rio de Janeiro (RJ), pelo qual Ramona pagou a importância de NCz\$ 500.000,00 (em valores da época), quitando-o e nele fixando residência. Dirigindo-se ao 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis para pegar a escritura definitiva de propriedade do imóvel, Ramona deparou-se com a impossibilidade de fazê-lo, pois ele era inalienável, ou seja, não podia ser transferido para ninguém.

Ao procurar o casal, ela ficou sabendo que o imóvel foi doado a eles por Elvira de Castro Callado e que ele possuía, realmente, essa cláusula de inalienabilidade além das cláusulas de impenhorabilidade e de incommunicabilidade, cabendo a Ramona somente a possibilidade de procurar o Poder Judiciário e entrar com uma ação de usucapião, pois já encontrava-se na posse ininterrupta, mansa e pacífica, sem nenhuma oposição do imóvel por mais de cinco anos e é conhecida e reconhecida por toda a vizinhança como sua verdadeira proprietária.

O juiz de 1ª instância negou o pedido por entender que é impossível o usucapião de imóvel inalienável, pois há uma relação jurídica entre aquele que tem a posse direta do imóvel e o que é titular de domínio. Assim, esse imóvel constitui-se em um bem fora do comércio, pois não pode ser transferido ou vendido.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve a decisão de 1ª instância, ressaltando que a com-

pradora tinha conhecimento da cláusula de inalienabilidade, pois estava expressa no documento de compra e venda. Os advogados de Ramona Colman entraram no STJ solicitando que a sentença anterior fosse anulada, de modo que a ação de usucapião possa prosseguir até a decisão final. Processo: RESP 207167 (Notícias do STJ, 1/8/01 - *STJ reconhece possibilidade de usucapião de imóvel com cláusula restritiva.*)

## Usucapião. Imóvel pertencente a paraestatal. Possibilidade.

Bens pertencentes à sociedade de economia mista podem ser adquiridos por usucapião. Com este entendimento, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça determinou ao Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJ/DF) o exame do mérito de processo envolvendo imóvel disputado pela Companhia Energética de Brasília (CEB) e os herdeiros de Ailton Bento da Silva, suposto detentor da posse do terreno desde 1968.

Conforme a Constituição Federal, área urbana de até 250 metros quadrados utilizada como moradia por cinco anos ininterruptos pode ser adquirida por usucapião, desde que a pessoa não possua outro imóvel urbano ou rural. Imóveis públicos estão excluídos dessa regra. Com base na disposição constitucional, Ailton entrou com ação de usucapião, em 1989. Nesta data, ele já morava com a família no imóvel localizado na antiga Vila Parafuso, hoje acampamento da CEB, havia 21 anos.

A CEB contestou a ação porque comprara, em 1975, várias áreas no Setor de Indústrias de Brasília, incluindo o imóvel onde mora a família. A sentença do juiz de primeiro grau, considerando a área de domínio público, decidiu extinguir o processo em consequência da impossibilidade jurídica do pedido. Ailton apelou, mas o TJ/DF confirmou a sentença. Para o tribunal, "o imóvel de propriedade de empresa de economia mista, destacado do patrimônio público para

formação do capital societário oficial é insuscetível de ser adquirido por usucapião". Dessa forma, concluiu o TJ, "o interesse social deve prevalecer sobre o privado".

Após a morte de Ailton, a disputa seguiu no STJ. O advogado responsável pela herança sustentou a possibilidade da aquisição do imóvel, por ser de propriedade privada. A CEB, uma sociedade de economia mista, é pessoa jurídica de direito privado e sendo assim seus bens poderiam ser adquiridos por usucapião. Segundo argumentos da empresa, o imóvel pertencera ao Distrito Federal e mesmo após a transferência para seu patrimônio permaneceu sendo bem público, principalmente por sua destinação – prestação de serviços públicos.

Quando se trata de sociedade de economia mista, esclareceu o relator do recurso no STJ, ministro Ruy Rosado de Aguiar, sua natureza é de direito privado, seus bens estão inseridos na ordem privada e os imóveis são, para esse fim, bens particulares, suscetíveis de usucapião. Em seu voto, seguido pelos demais integrantes da Quarta Turma, o relator acolheu o pedido do advogado da família, cassando a sentença de extinção do processo. A causa deverá voltar para o Judiciário local para julgamento do mérito. Processo: Resp 120702 (Notícias do STJ, 30/7/01 - *STJ considera viável aquisição por usucapião de imóvel pertencente a paraestatal.*)

## 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](http://www.irib.org.br)**

### **Instituição de condomínio. Atribuição das unidades aos proprietários do terreno.**

**P-** *Prédio construído em terreno de propriedade de várias pessoas. Concluída a construção, resolveram instituir o condomínio, conforme a Lei 4.591/64. Deve ser feita divisão amigável ou atribuição das unidades para se extinguir o condomínio civil?*

**R-** Tem-se o condomínio civil no prédio. Averbada a construção é necessário o registro da instituição

ou especificação do condomínio, que faz nascer as unidades autônomas. Em cada unidade, todos os proprietários do terreno são titulares do domínio, comunhão do Código Civil. Para que cada condômino do Código Civil tenha definido que parte lhe cabe, é indispensável o instrumento de atribuição das unidades, de forma a que se defina qual a unidade de cada condômino. Assim, averbada a construção, registrada a instituição ou especificação do condomínio, abrem-se as

matrículas de todas as unidades, figurando como proprietários, todos os proprietários. Registra-se a atribuição em cada uma das matrículas.

**Atribuição de unidades autônomas. Escritura de divisão. Registro individualizado.**

R- A atribuição de unidades autônomas, de edifícios em condomínios, define qual a unidade que fica para cada condômino. A exemplo da divisão de um terreno, se faz a atribuição de uma parte certa e determinada, o quinhão de cada condômino, que o recebe, de forma a extremar a propriedade, extinguindo-se o condomínio. Nada impede, tendo em vista o sistema que a Lei de Registros Públicos introduziu, que se tome a escritura de divisão e seja ela registrada à medida em que os ex-condôminos requeiram o registro do seu quinhão, quando será aberta a matrícula do que lhe foi atribuído para o registro do título em relação à sua parte. Se ele não quiser registrar o seu quinhão, não se pode impedir que os demais comunheiros, isoladamente, registrem o título, na parte que lhes cabe. Assim, pode-se registrar o instrumento de atribuição à medida em que cada condômino o requeira.

**Penhora. Reclamação trabalhista. Reclamado é apenas promitente comprador.**

P- *Penhora de imóvel em reclamação trabalhista. Reclamado: promitente comprador. Com o registro da carta de adjudicação, o credor se torna proprietário ou apenas titular dos direitos do compromisso?*

R- Ninguém transfere mais direitos do que detém. Nem mesmo o Poder Judiciário pode penhorar propriedade quando o executado reclamado só tem direitos de compromisso. E, sendo feita a arrematação ou adjudicação, esta se limita aos direitos de que o executado-reclamado era titular. Adjudicados os direitos de compromissário comprador, o adquirente deverá: obter

a escritura definitiva que cumpra o compromisso, ajuizar a ação de adjudicação compulsória ou, ainda, a ação de obrigação de fazer (Cód. De Proc. Civil, arts. 639 e seguintes).

**Certidão de ônus. Direitos reais na coisa alheia.**

R- Os ônus que incidem sobre um imóvel são os direitos reais na coisa alheia. Igualmente são feitos, na matrícula, vários registros, como penhora, arresto, seqüestro, que não são ônus, mas, tendo acesso à matrícula, atingem a desejada publicidade. A citação feita em ação real ou pessoal reipersecutória não é ônus, mas é objeto de registro, conforme determina o art. 167, I, 21, da Lei de Registros Públicos. O arrolamento, tratado em lei especial, com objetivos exclusivamente fiscais, não é ônus, mas figura na matrícula para a publicidade. No sistema do fôlio real, adotado pela atual Lei, portanto, certifica-se o que constar da matrícula, através de extração de cópia reprográfica dela, sem nada se acrescentar, porque tudo o que constar da matrícula é divulgado e nada poderá ser omitido. O Dr. Ricardo Dip, Juiz em São Paulo, publicou excelente trabalho no sentido de que, estando o imóvel matriculado não se deve expedir certidão senão através de cópias reprográficas. Quanto à inalienabilidade, conforme o art. 247 da Lei, ela é obrigatoriamente averbada, assim como as demais cláusulas, além da indisponibilidade, quando imposto pelo Juízo nos casos em que a lei permite.

**Alienação fiduciária em garantia - SFI. ITBI - incidência?**

R- A Lei 9.514/97 que criou a alienação fiduciária de bens imóveis estabeleceu várias regras. Em 1998, o XXV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo IRIB em São Paulo, trouxe vários estudos sobre o tema. Sugiro, em especial, a consulta ao trabalho "Alienação fiduciária de coisa imóvel", do registrador Ubirayr

Ferreira Vaz, editado em livro pelo IRIB (Sergio Antonio Fabris Editor) e distribuído a todos os associados. O IRIB também editou e distribuiu o livro "Alienação Fiduciária de imóvel em garantia", do advogado Marcelo Terra, mais voltado à parte doutrinária. O *Boletim do IRIB* de fevereiro (285, p. 35) publicou trabalho do registrador João Baptista Galhardo (SP), que respondeu às dúvidas mais comuns sobre a Lei 9514/97 e elaborou modelos de atos. Lembro apenas que para o registro da alienação fiduciária não se exige o recolhimento do imposto de transmissão. Se houver compra e venda e alienação fiduciária, o imposto de transmissão só vai incidir sobre a compra e venda.

**Escritura de reti-ratificação. Falecido representado por herdeiros.**

R- Há decisões do Tribunal de Justiça de São Paulo que dizem o seguinte: tendo falecido uma das partes de uma escritura e sendo necessária reti-ratificação, os herdeiros do falecido podem fazer sua representação, independentemente da apresentação de alvará, por serem eles os herdeiros.

**Registro de escritura de c/v lavrada em 1974. Loteamento. Apresentação de certidões negativas?**

R- Quanto à escritura que cumpre compromisso de compra e venda de 1.974, averbado à margem da inscrição do loteamento, é preciso saber se na inscrição ou averbação do compromisso foram apresentados os documentos então exigidos da loteadora (CRS ou CQ do INSS). Se possível, pode-se fazer o registro. Por outro lado, tratando-se de compromisso de compra e venda de um lote de loteamento, a proprietária deve ser empresa que comercializa imóveis e o lote não poderá estar no ativo imobilizado. É preciso verificar se foi feita declaração nesse sentido. O exame do contrato social deve ter sido feito pelo tabelião. Caso contrário, são



exigíveis as certidões negativas da seguridade social, que não poderão ser dispensadas, conforme a Lei 8.212/91.

### **Usufruto e nua propriedade – alienação à mesma pessoa.**

**P-** É possível que nu proprietário e usufrutuário vendam a nua propriedade e o usufruto a uma mesma pessoa?

**R-** A nua propriedade poderá ser livremente negociada. O usufruto só poderá ser transmitido a quem for o nu proprietário. Assim, não há impedimento para que ambos façam a transferência na mesma escritura.

### **Carta de adjudicação a favor do Município. Imóvel gravado por penhora.**

**R-** A existência da penhora não impede o registro da carta de adjudicação. Cabe à adjudicatária requerer ao Juízo da execução, ou ao Juízo em que efetivada a penhora que, à vista da adjudicação, expeçam mandado para o cancelamento da penhora.

### **Desapropriação amigável. Princípio da especialidade.**

**P-** Escrituras públicas de desapropriação amigável, com datas a partir de 1980, apresentam problemas quanto à identificação dos imóveis e qualificação das partes, dentre outros.

**R-** O requisito essencial para o registro da desapropriação amigável, formalizada por escritura pública, é a perfeita identificação do imóvel, para a satisfação do princípio da especialidade. O imóvel deverá estar descrito em todas as suas medidas perimetrais e área. Por outro lado, por se tratar de escritura pública, não se pode deixar de verificar se o imóvel está registrado ou transcrito em matrícula, em nome da pessoa que comparece como expropriada. Não há necessidade de apresentação de certidões negativas fiscais ou da seguridade social. Mas, deverá haver enorme cautela, especialmente se, ausente o registro, foram transmitidos os imóveis expropriados, total ou parcialmente, se foram registrados condomínios etc. Dado o longo tempo

transcorrido entre a lavratura e o registro, deve ser feita a rigorosa análise das escrituras e, se possível, sempre recusado o registro, ensejando dúvida para que o Judiciário decida a respeito.

### **Desmembramento. Imóvel pertencente à nova circunscrição.**

**R-** O desmembramento, nos termos do art. 246 da Lei de Registros Públicos, é averbado na transcrição ou na matrícula do imóvel que vai ser parcelado. Em seguida, são abertas as matrículas das partes em que ele vai ser dividido, encerrando-se a matrícula existente ou se fazendo, na transcrição, averbação a esse respeito. Mas, se o imóvel não mais pertence à circunscrição imobiliária em que está matriculado, a meu aviso, nada deve ser nela praticado. Expeça-se a certidão da matrícula (arts. 229 e 230 da Lei de Registros Públicos), através de cópia reprográfica, para que seja apresentada com o requerimento de desmembramento na circunscrição atualmente competente. ■

## **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**

**Diretoria Executiva:** *Presidente* – Lincoln Bueno Alves-SP; *Vice-Presidente* – Gledi Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário-Geral* – Marco Antônio Canelli-SP; *1º Secretário* – Gilma Teixeira Machado-MG; *2º Secretário* – Plínio Antônio Chagas-SP; *Tesoureiro Geral* – José Simão-SP; *1º Tesoureiro* – Vanda Maria De Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP; *2º Tesoureiro* – Manoel Carlos de Oliveira-SP; *Diretor Social e de Eventos* – Ricardo Basto da Costa Coelho-PR; *Diretor de Publicidade e Divulgação* – João Baptista Galhardo-SP; *Diretor de Assistência aos Associados* – Jordan Fabrício Martins-SC; *Diretor Legislativo* – Meirimar Barbosa Júnior-SP; **Conselho Deliberativo:** *Presidente* – Gledi Palma Ribeiro Melo-SC; *Secretário* – Etelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES; *demais membros* – Sérgio Toledo de Albuquerque-AL, Nino Jesus Aranha Nunes-AP, Ivan Esteves Ribeiro-AM, Neusa Maria Arize Passos-BA, Ana Tereza Araújo Mello Fiúza-CE, Itamar Sebastião Barreto-DF, Nilzon Periquito de Lima-GO, Jurandy de Castro Leite-MA, Nizete Asvolinsque-MT, Néelson Pereira Seba-MS, Francisco de Assis Castilho Moreira-MG, Cleomar Carneiro de Moura-PA, Fernando Meira Trigueiro-PB, José Augusto Alves Pinto-PR, Miriam de Holanda Vasconcelos-PE, Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI, Geraldo Mendonça-RJ, Carlos Alberto da Silva Dantas-RN, Adão Freitas Fonseca-RS, Yassuco Yokota dos Santos-RO, Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE, Bernardo Oswaldo Francez-SP e Marlene Fernandes Costa-TO; **Conselho Fiscal** – Carlos Fernando Westphalen Santos-RS, Renato Costa Alves-MS, Rubens Pimentel Filho-ES, Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque-AL e Ubirayr Ferreira Vaz-RJ; **Suplentes do Conselho Fiscal:** Guido Castro Santos-SP, Rosa Maria Veloso de Castro-MG e Wolfgang Jorge Coelho-MG; **Conselho de Ética:** Clenon de Barros Loyola Filho-GO, Elvino Silva Filho-SP e José Fernando César Assunção-SP; **Suplentes do Conselho de Ética:** Inah Álvares da Silva Campos-MG, Mauro Souza Lima-PE e Virgínio Pinzan-SP.

**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.



JULHO DE 2001 – Nº 290

**Presidente**  
Lincoln Bueno Alves

**Redação:**  
João Baptista Galhardo

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

**Editor:**  
Sérgio Jacomino  
jacomino@regstral.com.br

**Jornalista Responsável:**  
Fátima Rodrigo (MTB 12576)

**Design Gráfico**  
Carlos Augusto Sholl

**Editoração Eletrônica:**  
Editorial Press

**Fotos:**  
Carlos Petelinkar

**Impressão e Acabamento:**  
Corprint