Boletim irib

Setembro 2001 — Nº 292

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Edição Especial – XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – Foz do Iguaçu-PR, 17 a 21 de setembro/2001

Cerca de 300 pessoas prestigiam abertura solene do XXVIII Encontro do Irib em Foz Do Iguaçu

"É um prazer ter vocês aqui de novo neste XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil". Assim o Diretor Social e de Eventos do Irib, Ricardo Basto da Costa Coelho, deu início à sessão solene de instalação do evento, saudando em primeiro lugar os congressistas no Centro de Convenções do Hotel Bourbon, na noite de 17 de setembro/2001.

A seguir, chamou os componentes da mesa: Dr. Lincoln Bueno Alves, Presidente do Irib; Dr. José Augusto Alves Pinto, Vice-Presidente do Irib pelo Estado do Paraná; Des. José Fernando Lima Souza, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas; Des. Luís de Macedo, Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo; Deputado Federal, e colega Alex Canziani; Sr. Justo Alfredo Ayalla, Procurador de assuntos trabalhistas e recursos humanos, representando o Prefeito de Foz do Iguaçu; José Maria Siviero, Presidente do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil; Rogério Portugal Bacellar, Presidente da Anoreg-PR; Dr. Gilberto Valente da Silva, Assessor Jurídico do Irib; Dra. Gleci Palma Ribeiro Melo, Presidente do Conselho Deliberativo do Irib; Dr. Ricardo Augusto Reis Macedo, Juiz da Vara de Registros Públicos de Foz do Iguaçu.

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
Edital de Convocação

Ficam convocados todos os Associados para a Assembléia Geral Extraordinária, a ser realizada dia 3 de dezembro de 2001 na sede do Instituto, à Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar, conjuntos 1201/1202, na Capital do Estado de São Paulo, das 13:00 às 15:00 horas, com a seguinte ORDEM DO DIA:

I - Eleições da Diretoria para o triênio 2002/2004.

São Paulo, 28 de setembro de 2001.

LINCOLN BUENO ALVES
Presidente

Observação: Os Associados estão recebendo pelo correio a cédula única e instruções para a votação por via postal. Aqueles que quiserem poderão votar pessoalmente na sede do Instituto, no dia e horário acima estabelecidos, conforme facultam os artigos 38 e 39, e seu parágrafo único, dos Estatutos do IRIB.

17 de setembro – segunda

Composta a mesa, foram apresentadas as bandeiras do Brasil, de Foz do Iguaçu, do Irib e de todos os estados brasileiros numa cerimônia com os estudantes locais. O Hino Nacional foi interpretado pelo maestro Josimar José da Silva.

O registrador José Augusto Alves Pinto, anfitrião do evento, foi o primeiro a falar aos congressistas, lembrando que o Irib é fruto dos sonhos dos registradores, que hoje estão unidos num mesmo ideal de crescimento profissional. E que "Júlio de Oliveira Chagas Neto e seus amigos justificaram aquela histórica criação, fixando como finalidades enaltecer, orientar e prestigiar a nobre classe dos Oficiais do Registro de Imóveis; estudar e pesquisar as disciplinas e normas jurídicas; optar pelo desenvolvimento, aperfeiçoamento e difusão das técnicas do registro de imóveis."

Corregedor-Geral/ SP: "de nada vale o conhecimento isolado".

Convidado a fazer uso da palavra, o Des. Luís de Macedo saudou os registradores dizendo que assim como não há felicidade isolada, de nada vale o conhecimento isolado, que se torna mais difícil de ser apreendido e inútil, porque não é difundido.

"Essa é a principal característica que tenho observado nesses encontros e procuro não perder exatamente para haurir os conhecimentos sobre essa matéria tão técnica, onde poucos são os que se aventuram a debruçar-se sobre os livros dessa especialidade, dada a sua dificuldade, dada a sua extensão. Para aqueles que gostam de direito como um todo é impossível deixar de apreciar as palestras e aquelas reuniões em que profissionais do Registro de Imóveis de todo o País apresentam questões, algumas bastante complexas para serem discutidas junto a essa coletividade.

O retrato que se tem é o retrato completo da atividade dos senhores. Venho aqui com dois objetivos: primeiro, o de tentar representar o Tribunal de Justiça de São Paulo, de que tenho a honra de ser provisoriamente o Corregedor-Geral da Justiça, e trazer o meu abraço a todos vocês, meu incentivo para o aprimoramento desses estudos especializados e o abraço fraternal, sobretudo aos paranaenses, que nos acolhem de braços abertos e com tanto carinho nesta cidade, que é uma das mais belas, senão a mais bela do Estado. O outro objetivo é o de partilhar o conhecimento que é difundido nas palestras e nos debates. Tenho certeza de que se não cumprir bem o primeiro papel, com certeza aproveitarei bastante o segundo. Minha saudação a todos os senhores e a simpatia de São Paulo para todo o Brasil".

Anoreg-PR homenageia GVS e LBA

Rogério Portugal Bacellar, presidente da Associação dos Notários e Registradores do Paraná cumprimentou os congressistas e prestou bonita homenagem ao Dr. Gilberto Valente da Silva "uma bandeira em defesa da nossa classe" e ao presidente do Irib Lincoln Bueno Alves, entregando a ambos uma escultura da deusa da Justiça. O presidente Bacellar agradeceu ao Dr. Lincoln Bueno Alves a realização de dois importantes eventos no Paraná durante sua gestão: o 17º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado conjuntamente pelo Irib e Anoreg-PR em Londrina, em maio de 1999, e este XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

O presidente da Anoreg-PR encerrou o seu pronunciamento, dizendo: "O nosso muito obrigado a esses dois expoentes da nossa classe. Esperamos que ambos continuem trabalhando cada vez mais pelo engrandecimento da nossa classe. Colegas, espero que aproveitem bem este XXVIII Encontro e que façam do Paraná, em especial da nossa Foz do Iguaçu, a sua casa. Muito obrigado".

Presidente do Irib faz balanço de suas gestões

O presidente Lincoln Bueno Alves foi o último a falar e fez o balanço dos seis anos em que esteve à frente do Irib:

"Excelentíssimos senhores membros da mesa; senhoras e senhores; meus caros colegas:

É com imensa satisfação que voltamos a Foz do Iguaçu para realizar o XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e o 2º Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro.

Em 1987, este centro turístico de atrativo internacional recebeu quase 500 pessoas para o memorável XIV encontro nacional do Irib, realizado em clima de Assembléia Nacional Constituinte, sob a administração do então presidente Carlos Fernando Westphalen Santos.

Hoje estamos aqui novamente, recebendo os registradores de todo o Brasil para mais uma semana de estudos, convivência, amizade e confraternização com os nossos colegas.

Nossa diretoria está quase terminando sua missão à frente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Em duas gestões consecutivas, nestes seis anos de trabalho intenso, optamos por desenvolver projetos direcionados ao aperfeiçoamento técnico e profissional do registrador e ao aprimoramento dos serviços registrários.

Com esse objetivo firmamos vários convênios de cooperação técnica e científica com vários organis-

17 de setembro – segunda

mos nacionais e estrangeiros. Entre eles, o Ministério Público dos Estados de São Paulo e Rio Grande do Sul; Associação de Registradores da Venezuela, Colégio de Registradores espanhol e Direção Geral de Registros do Uruguai.

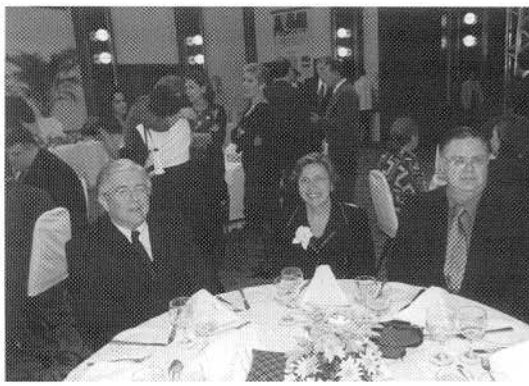
Estabelecemos também uma parceria técnica com a Anoreg do Brasil, Anoreg São Paulo e Fundação Carlos Alberto Vanzolini, da USP, para o estabelecimento de normas técnicas seguras para a informatização dos Registros de Imóveis brasileiros.

Com a finalidade de oferecer as informações necessárias à atualização técnica do registrador imobiliário, editamos milhares de páginas por ano para distribuir aos sócios do IRIB através da Revista do Direito Imobiliário, Boletim do IRIB e coletânea de livros IRIB em Debate.

E não foi esquecida a necessidade de informação em tempo real por meio eletrônico. Criamos o *site* do registrador brasileiro na Internet e o Boletim Eletrônico, enviado diariamente por *e-mail* aos sócios do IRIB, para a atualização imediata da legislação e jurisprudência de interesse dos registradores prediais.

Os registradores prediais têm o privilégio de contar, ainda, com a inestimável colaboração do Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva, um dos maiores especialistas do Brasil em Direito Registral Imobiliário, que socorre nossos associados diariamente, por telefone, fax, carta ou *e-mail*, ajudando-os a enfrentar as questões mais complexas ou incomuns das suas atividades.

Procuramos dar o melhor do nosso trabalho pelo crescimento profissional do registrador e pela unidade da classe. Àqueles que nos acompanharam nesta jornada, com seu apoio, incentivo e colaboração, nosso muito obrigado.



Nesta abertura do XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e do 2º Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro, preparados com o devotamento incansável da diretoria do IRIB e dos colegas do Paraná, só podemos desejar que a mesma grandeza encerrada na palavra Iguaçu, que em tupiguarani significa "água grande", marque os trabalhos desta semana.

A todos aqui nesta noite, e em especial, às autoridades que prestigiam e honram os registradores brasileiros com o brilho da sua presença, nosso melhor agradecimento. Muito obrigado".

A noite foi encerrada com animado jantar dançante e a confraternização dos colegas de todo o Brasil em novo e estimulante reencontro com o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil ■

Registro deve espelhar divergências em relação ao direito de propriedade"

Dr. Elvino Silva Filho

O 2º Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro, paralelo ao XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil começou na manhã de segunda-feira, 17 de setembro/2001, com a exposição do Dr. Elvino Silva Filho sobre os Princípios Registrais.

A aula inaugural do 2º Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro marcou o feliz retorno do Dr. Elvino Silva Filho, atual Conselheiro de Ética do Irib, aos Encontros nacionais.

A câmera de Franklin Sant' Anna registrou, para o vídeo do evento que a MultVídeo está produzindo, a seguinte declaração do palestrante: "Sinto-me honrado em retornar ao convívio dos colegas do Instituto de Registro Imo-

biliário do Brasil por ter sido eu um dos seus fundadores e colaborador ativo desde 1974. Estive um pouco afastado por problemas de saúde, mas graças a Deus estou novamente aqui no meio dos colegas que me honraram com sua presença confortante e atenciosa. O tema da minha exposição é fascinante porque os princípios informativos do registro de imóveis praticamente dão uma visão geral de todo o procedimento registrário."

Princípio da concentração pode aperfeiçoar registro

O Dr. Elvino encerrou sua palestra, dizendo que "há um longo caminho a ser percorrido para o aperfeiçoamento do Direito Registral Imobiliário". Ao Boletim do Irib explicou que estava se referindo ao princípio da concentração. Ou seja, no caso de haver alguma ação contra o proprietário do imóvel, ou ação discutindo o imóvel, ela deveria ser objeto de registro, previsto no Código de Processo Civil, no capítulo da citação das ações reais e reipersecutórias.

"Trata-se de um detalhe da maior importância, que futuramente poderá afetar a propriedade do imóvel, e a ação não é publicada. O comprador precisa ir ao cartório do Distribuidor para conhecer as ações que existem contra a pessoa que está vendendo o imóvel. As ações pessoais, como cobrança de nota promissória, não afetam o registro. Mas na ação real discute-se o direito de propriedade, ou na pessoal reipersecutória, quando alguém reivindica o imóvel. Então, a citação deveria ser registrada. Deveria haver um dispositivo no Código de Processo Civil que determinasse o registro, como aconteceu com a penhora. Aí sim, teríamos um registro espelhando as divergências que podem surgir em relação ao direito de propriedade".

"O art. 1° do Decreto n.° 93.240/86, acrescido ao Código Civil, relaciona, entre os documentos e certidões a serem apresentados para a lavratura de escrituras públicas, 'a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente...' (inciso IV). O problema é que essas ações não são obrigatoriamente registradas. O parágrafo 3° do inciso V diz que a apresentação das certidões previstas no inciso IV, não exime o outorgante da obrigação de declarar a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo imóvel. Mas esse inciso deveria falar na obrigatoriedade do registro dessas ações. Esse decreto visou prevenir as vicissitudes pelas quais passa o comprador de imóveis, mas deixou escapar o mais importante, que é a ação contra o proprietário."

O Dr. Elvino Silva Filho lembrou, ainda, que outro registro importante é o dos títulos judiciais, como separação e inventário. "Os herdeiros deveriam ser notificados pelos seus advogados de que precisam registrar os imóveis porque, na verdade, as pessoas não sabem disso. Os tabeliães, igualmente, deveriam fazer constar da escritura que o comprador foi notificado de que deveria registrar seu imóvel. Muitas vezes as pessoas pensam que garantiram sua propriedade simplesmente porque lavraram a escritura".

Presidente TJ/Alagoas homenageia registradores como prestadores de serviços públicos

Convidado para compor a mesa diretora de trabalhos, o Presidente do Tribunal de Justiça de Alagoas, Des. José Fernando Lima Souza falou aos registradores:

"Meus parabéns ao prof. Elvino Silva Filho pela excelência da sua produção intelectual. Quero agradecer aos organizadores deste Encontro a oportunidade que me deram de trazer a esta Assembléia a palavra do Judiciário da terra de Pontes de Miranda. É uma homenagem que me prestam e que transfiro ao Judiciário da minha terra. Nós, membros do Poder Judiciário, nós registradores imobiliários, somos prestadores de serviços, temos a obrigação e o dever de lutar no sentido de cada vez mais elevar o registrador imobiliário brasileiro, como também, elevar o Poder Judiciário no Brasil.

Recentemente em São Paulo, o eminente Ministro Costa Leite, Presidente do Superior Tribunal de Justiça, em alocução no Tribunal de Justiça do grande Estado brasileiro, lançou a seguinte advertência: 'Se o desprestígio do Poder Judiciário for consolidado na sociedade civil estará aberto o caminho para a confusão social, para a desobediência civil e para o rompimento do Estado democrático.'

Na manhã de hoje ouvimos falar sobre o princípio da legalidade, que eu diria que é o princípio ínsito ao Estado democrático de direito, em que todos estamos submetidos à lei, inclusive os próprios membros do Poder Judiciário. O cumprimento das decisões judiciais, a obediência à lei é o princípio da legalidade. O princípio é uma garantia, um direito fundamental, e é imprescindível à própria existência não só do Poder Judiciário como da democracia."

Esq./dir.: Drs. Dimas S.Pedrosa, GVS, José F. Lima Souza e Elvino Silva F°.

18 de setembro – terça

Imóvel Rural

Dr. Gilberto Valente da Silva, Assessor Jurídico do IRIB.

2º Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro
(XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil)

Foz do Iguaçu - 18/setembro/2001
Sinopse de alguns momentos da aula.

Latifúndios improdutivos transformados em minifúndios "produtivos"

O Dr. Gilberto Valente da Silva alertou os registradores para o que qualificou de "um problema seríssimo".

"Por exemplo, um proprietário de 200 alqueires vai ao Registro de Imóveis para abrir dez matrículas de 20 alqueires e leva o requerimento do memorial descritivo das dez glebas. Isto foi feito e continua sendo feito, lamentavelmente. Eu vou tentar provar aqui que isto é um absurdo".

O palestrante perguntou, então, se no tempo da transcrição seria possível transformar uma transcrição de 200 alqueires em dez transcrições de 20 alqueires. E respondeu: "Evidentemente não podia, e também não posso fazer isto no sistema da matrícula".

Essa tática, alertou o Dr. Gilberto, transforma latifúndios improdutivos em minifúndios "produtivos".

"Há um ano e meio atrás, quando tratava de imóvel rural, o jornal O Estado de São Paulo, fez uma longa reportagem a respeito desses registros e tipos de maracutaias por todo o Brasil. Eu sei que no Estado de Mato Grosso estão lavrando escrituras públicas de desmembramento de imóvel rural. Lamentavelmente isso tem sido feito e violenta toda a estrutura e toda a filosofia que presidiu a remissão do Estatuto da Terra. Os registradores que fazem a abertura dessas matrículas são coniventes com o golpe dos grandes latifundiários.

Não há impedimento para que se abra matrícula de um imóvel sem que se pratique ato de registro. É possível abrir uma matrícula a partir da transcrição de um imóvel. Mas não se pode abrir matrícula de desmembramentos de imóveis rurais sem existência de um ato a ser praticado, como a parcela.

Eu gostaria que cada um pensasse com muito respeito neste assunto. Talvez possamos encaminhar assuntos desse tipo ao Incra. E talvez o Incra possa solicitar, às Corregedorias dos estados, provimentos proibindo essa prática profundamente danosa ao País."

Reserva legal

"A reserva legal deve ser caracterizada, definida, descrita, e sobre ela incide o princípio da especialidade. Não se pode ter uma reserva legal flutuante que seja definida apenas em percentual teórico, por exemplo '20% do imóvel rural para reserva legal'. Esses 20% têm que ser descritos e definidos com planta e memorial descritivo aprovado pelo Ibama.

Surge outra questão. Ao longo dos córregos temos uma área de preservação permanente definida pelo código florestal conforme a largura do leito do rio. Pode-se usar a área de reserva permanente para compor a área da reserva legal. Se eu tiver como reserva permanente mais de 20% da área do meu imóvel, estou desobrigado da destinação da reserva legal? Não. Não me parece que isto seja possível. A área de preservação permanente é preservação do leito do rio. A área de reserva legal tem outra natureza jurídica, então não pode ser feita esta compensação entre elas".

Conceito de empresa nacional

"Houve uma emenda constitucional, uns três anos atrás, que modificou o conceito de empresa nacional. Por essa emenda é empresa nacional a pessoa jurídica com sede no Brasil, pouco importando como era dividido o capital social, se entre brasileiros e estrangeiros ou se apenas entre estrangeiros. Lamentavelmente, um parecer do Ministério da Agricultura aprovado pelo Incra definiu que a empresa brasileira pode livremente adquirir imóvel rural, não importa a sua composição societária. Existe uma lei específica que diz exatamente o contrário. Se a maior parte do capital social da pessoa jurídica estiver em mãos de estrangeiros, para ter imóvel rural ela precisará de autorização do Incra" ■

18 de setembro – terça

O Registro de imóveis e a Previdência Social — atualização

Dr. Ulysses da Silva – Registrador aposentado

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 18/setembro/2001
Entrevista concedida ao Boletim do IRIB

Falando ao *Boletim do Irib* minutos antes da sua palestra, o Dr. Ulysses da Silva informou que a finalidade do seu trabalho é atualizar seu livro, lançado em 1999 pela coleção Irib em Debate. "São pequenas as alterações havidas, por sinal já consignadas antes em ordens de serviço e instruções normativas. Mas, no que diz respeito ao entendimento dos nossos julgadores em São Paulo, a respeito de um ponto bastante polêmico, houve significativas mudanças que vamos comentar. Além disso, vamos focalizar uma questão que continua polêmica e que está relacionada com a exigência da CND da Secretaria da Receita Federal: a averbação de obra de construção civil."

Exigência de certidões pelos registradores

No caso da averbação de obra de construção civil, em que os registradores estão divididos, alguns entendendo como válida a exigência da CND da Secretaria da Receita Federal e outros achando que não, o palestrante defendeu a exigência da certidão no livro *A Previdência Social e o Registro de Imóveis* (coleção Irib em Debate, SergioFabris Editor). "Por isso, estou voltando ao assunto", declara, "porque em São Paulo houve quem questionasse essa exigência. Reconheço realmente que o assunto é bastante polêmico. Aqueles que defendem a tese de que só deve ser exigida a certidão do INSS apresentam lá os seus argumentos. Não os criticamos, pelo contrário, reconhecemos que a sua posição é compreensível diante do crescente número de encargos de fiscalização que o legislador nos impõe."

"Quanto à exigência dessa certidão nas alienações e onerações não existe dúvida. A dúvida é se ela deve ser apresentada na averbação de construção, demolição, reforma e ampliação. Um dos argumentos que os contrários apresentam é aquele de que a obra é matriculada no INSS e não na Secretaria da Receita Federal. Outro argumento é que a Secretaria da Receita não emite uma certidão específica para a obra. Aliás, nem para alienação ela emite uma certidão específica. Na verdade, ela emite uma verdadeira certidão negativa de tributos federais. Embora esses argumentos possam ser até certo ponto verdadeiros, a verdade é que o registrador não pode invocar essa falta de organização da SRF para deixar de exigir a certidão".

Certidões: reapresentação no registro?

"Com relação ao momento da exigência, esse é um dos pontos que vamos abordar. A verdade é a seguinte: durante 40 anos da vigência da lei previdenciária nunca houve questionamento quanto ao fato de que a competência para exigir as certidões previdenciárias, tratando-se de escrituras públicas, era do tabelião. Em 1997 e 1998 começaram a surgir algumas decisões do Conselho Superior da Magistratura, entendendo que o oficial registrador devia exigir novas e atualizadas certidões se aquelas estivessem com seu prazo de validade vencido. Isso foi motivo de muitas críticas, inclusive nossas. Felizmente o CSM ponderou bem a questão e voltou ao entendimento anterior. Era, de fato, uma exigência descabida e, na época, o Conselho invocou o argumento de que de acordo com o princípio da inscrição a alienação se opera com o registro e não com a escritura. Porém, a alienação é um ato complexo e essa complexidade deriva do fato de que lidamos com dois fatos interligados: um notarial e outro registral. Se a exigência já é feita no ato notarial não há necessidade de nova apresentação no Registro de Imóveis, mesmo porque a lei já previu isso de uma forma bastante clara. Uma vez apresentadas as certidões em documento anterior não há necessidade de apresentá-las em outro que o efetive, mesmo que o prazo de validade esteja vencido. No caso da escritura pública, o importante é o momento da exibição das certidões porque é o tabelião que as exige, examina e arquiva. A rigor, o registro de imóveis só teria obrigação de exigir novas certidões se por acaso não tivessem sido apresentadas" ■

18 de setembro – terça

A afetação da incorporação imobiliária

Dr. Melhin Namen Chalhub – Advogado

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 18/setembro/2001
Entrevista concedida ao Boletim do IRIB

Boletim do Irib – A MP 2.221, de 4 de setembro último, que institui o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias foi uma das últimas editadas pelo governo. Como o Sr. vê o fim da edição de medidas provisórias?

Dr. Chalhub - Do ponto de vista da medida provisória como instrumento legislativo, vejo com muita alegria e felicidade o fim de um ciclo de edições arbitrárias de medidas provisórias. Agora, com a emenda constitucional, parece que a medida provisória vai seguir um caminho mais razoável, mais consentâneo com a finalidade para a qual foi concebida. Quanto ao conteúdo dessa medida provisória, relativa à criação do patrimônio de afetação, vejo com muita tristeza porque a idéia se insere no contexto atual da ideologia das relações contratuais, sejam elas de consumo ou não, no mundo inteiro. A parte que oferece o negócio é economicamente e tecnicamente mais forte do que a parte que adere ao negócio. Ora, a incorporação imobiliária tem exatamente esse perfil. O incorporador dispõe de dados e oferece o negócio, é ele a parte economicamente mais forte. O adquirente fica vulnerável não só do ponto de vista contratual, pois nesse aspecto ele estaria protegido pelas regras contratuais do Código de Defesa do Consumidor, mas sobretudo do ponto de vista patrimonial. Durante dois ou três anos ele entrega mensalmente ao incorporador contribuições para a obra, mas sem nenhum poder em relação ao empreendimento. Embora a lei das incorporações já previsse a possibilidade de destituição do incorporador, a afetação visa exatamente separar esse acervo do patrimônio de afetação para proteger patrimonialmente o adquirente contra eventuais desequilíbrios do incorporador e até contra eventual falência, de forma que a obra possa prosseguir normalmente. Esta foi a idéia que tivemos ao conceber o patrimônio de afetação nos projetos que tramitam no Congresso. O patrimônio de afetação seria aplicado automaticamente a todas as incorporações imobiliárias por força de lei, mediante o simples registro do memorial da incorporação, independentemente de qualquer outra providência. Entretanto, a medida provisória veio adotar o patrimônio de afetação como opção do incorporador.

BI - Qual foi o motivo para isso?

Dr. Chalhub - Não sei, há informações oficiosas de que os incorporadores quiseram ter o direito de optar por colocar a afetação numa incorporação e não em outra.

BI - O Sr. acha que o governo atendeu aos reclamos dos incorporadores contra os interesses dos consumidores?

Dr. Chalhub - É como eu vejo. Enquanto se concebia a afetação como uma forma de reequilibrar a relação jurídica, dando um pouco mais de poder e de força ao mais fraco, o governo fez exatamente o contrário: deu força ao mais forte e, além disso, criou mais encargos financeiros para o mais fraco.

BI - Ou seja, o governo fez uma política de Robin Hood às avessas.

Dr. Chalhub - É exatamente isso.

BI - Qual o papel da Receita Federal nessas discussões?

Dr. Chalhub - Não sei. As discussões foram diluídas no âmbito da Receita, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e do Banco Central. Não dá para distinguir qual foi o papel deste ou daquele órgão no encaminhamento dessa questão. O que sei é que a Receita Federal acrescentou mais quatro artigos ao projeto original para estabelecer os procedimentos de aferição de responsabilidades tributárias e de cobrança. E foi neste ponto que foram instituídos novos encargos para o adquirente. Por exemplo, se o incorporador falir, o imposto de renda devido pelo incorporador passa a ser de responsabilidade do adquirente. Pasme! Quer dizer, o adquirente vai pagar imposto de renda do falido. Entendo que esta regra não há de prevalecer até porque não tem como prevalecer. Creio que quando a questão chegar à Justiça qualquer magistrado vai dispensar o adquirente de pagar esses encargos novos que a medida provisória criou contra os adquirentes. Por quê? Porque diz o parágrafo 1° do artigo 30A da Lei 4591 que o patrimônio de afetação não se comunica com o patrimônio geral do incorporador. Logo, o adquirente não pode absorver encargos tributários que são da empresa e são do patrimônio de afetação. Ele não pode pagar imposto de renda ou contri-

buição sobre o lucro porque isto decorre da atividade da empresa incorporadora e com ela, diz a lei, o patrimônio de afetação não se comunica. E esse mesmo parágrafo diz que o patrimônio de afetação só responde pelas dívidas vinculadas à respectiva incorporação. O imposto de renda não é uma dívida vinculada a uma incorporação, a uma obra, porque uma obra não gera lucro tributável.

BI - Quais são as estratégias para enfrentar esses desajustes da lei?

Dr. Chalhub - A única maneira é através de emendas. Na tramitação da MP existe uma comissão mista do Congresso, Câmara e Senado que é constituída para apreciar a MP e aprová-la ou não, emendá-la ou não. Havendo emendas, a comissão mista acolhe ou não. Se acolher, a comissão e o relator preparam um projeto de conversão da MP em lei. E existem sete emendas a esta MP, todas elas muito boas, todas elas tornando a MP coerente com a idéia da afetação em proteção da parte vulnerável da relação contratual ■

Alienação fiduciária no SFH

Dr. Carlos Eduardo Fleury – Consultor Jurídico da ABECIP

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 18/setembro/2001
Entrevista concedida ao Boletim do IRIB

"A Medida Provisória nº 2223, de 4 de setembro último, que dispõe sobre a Letra de Crédito Imobiliário e a Cédula de Crédito Imobiliário, introduziu algumas novidades no projeto de alienação fiduciária. Uma delas é permitir que o imóvel enfitêutico, aqueles terrenos de marinha da orla marítima do Brasil, que são aforados, possam ser objeto de alienação fiduciária.

Além disso, foi feita uma correção no artigo 22, parágrafo único da Lei 9514, em que, pelas interpretações havidas, não se permitiria fazer alienação fiduciária de lote de terreno sem edificação. Nunca foi objetivo do legislador proibir este tipo de operação. Isto é, a idéia é que quem vai comprar um lote possa ser financiado ao longo do tempo e utilizar uma garantia como a alienação fiduciária, que é boa para o loteador e para quem quer que seja.

A minha palestra é sobre a utilização dessa garantia nas operações do Sistema Financeiro da Habitação.

A alienação fiduciária está sendo bem utilizada. Eu soube que o Banco de Desenvolvimento do Espírito Santo só utiliza a alienação fiduciária. E de novembro do ano passado até hoje a Caixa Econômica Federal já financiou muito mais de 10 mil unidades com alienação fiduciária, mesmo estando limitada por essa questão de imóvel enfitêutico e lote, que não poderiam usar alienação fiduciária. E alguns bancos, como o Santander, por exemplo, têm usado a alienação fiduciária do SFH."

Alienação fiduciária pode ser usada no SFH

"A escolha do meu tema tem a ver com algumas dúvidas levantadas por registradores quanto à utilização desta garantia no SFH, que ficaria vinculada ao Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, criado na Lei 9514. Vou procurar demonstrar que a garantia não vincula o sistema. É possível usar uma operação no SFH, que é uma operação subsidiada, com todo regramento e disciplina próprios, em que existem diversas garantias.

Aliás, quem define que tipo de garantia deverá ser utilizada na operação é aquele que fiscaliza e disciplina os bancos que operam com financiamento, ou seja, o Conselho Monetário Nacional (depois da extinção do BNH em 1986). Com a passagem dessa função para o Conselho Monetário, o CMN, em 1998, autorizou que as operações no SFH, à escolha da parte, poderiam ser garantidas por hipoteca ou alienação fiduciária.

As operações começaram muito timidamente, por diversas razões, como problemas econômicos e taxas de juros elevadas, situações que não permitiam que o financiamento avançasse. Agora parece que iríamos ter essa recuperação, não fossem essas crises, inclusive a dos Estados Unidos, que poderá atrapalhar porque as taxas de juros estão muito elevadas.

De qualquer forma já existem operações com alienação fiduciária no SFH. No SFH existe todo um regramento. Por exemplo, se o valor do imóvel for superior a R$ 300 mil reais não é possível operar no SFH e o financiamento tem que ser limitado a R$ 150 mil reais. Neste caso, os juros serão de no máximo 12%. Em outro sistema, como o SFI, os juros são livres. Esses juros praticados no mercado já estão em 14

ou 15% ao ano. A tendência é o comprador ficar inadimplente porque os salários não acompanham essa alta, por isso o mercado está um pouco retraído.

Resposta às dúvidas dos registradores

Eu trouxe esta matéria para debate pelas dúvidas de alguns registradores de que a alienação fiduciária no SFH estaria praticamente proibida por uma interpretação da própria lei que criou a alienação fiduciária.

O artigo 39 da Lei 9514 diz que não se aplicam aos financiamentos imobiliários em geral as regras da Lei 4380, que é a lei que criou o SFH. Daí surgiu a interpretação de que na Lei 4380 estaria vinculada a hipoteca. A garantia seria sempre a hipoteca. Portanto, não seria possível aplicar a alienação fiduciária, que vem de uma lei que tratou do SFI, no SFH. Vou tentar mostrar que há uma disciplina própria. A alienação fiduciária é um instituto novo, jurídico, totalmente regrado no capítulo 2. É como se fosse uma lei à parte: a lei que trata do capítulo 1, a lei que trata do capítulo 2 e, no capítulo 3, as disposições gerais.

E mais: em 1998, através da resolução 2519, o Conselho Monetário Nacional - CMN, que hoje é quem fiscaliza, disciplina e baixa normas a respeito de operações no SFH, autorizou os bancos a operar tanto com alienação fiduciária como com hipoteca" ■

Mostra fotográfica presta homenagem a fundadores

O Projeto Irib em Revista trouxe a exposição Retratos & Registros ao XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, numa feliz homenagem a sócios fundadores que vêm fazendo a história do Instituto desde 1974.

Acompanhada de catálogo distribuído a todos os congressistas, a mostra registra fatos, frases e fotos que documentam a participação dos registradores Elvino Silva Filho, Cláudio Fioranti, Benedito Costa Coelho Júnior, Maria Eloiza Rebouças (*in memorian*) e Glaci Maria Costi (*in memorian*) nas atividades do então recém-criado Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Segundo a curadora da exposição, Adriana Gianvecchio, "o Projeto Irib em Revista é o resultado de um trabalho iniciado no sentido de recuperar a memória do Instituto e contar a história de uma organização que nasceu com uma proposta democrática, tendo como base a prestação de serviços e pesquisas, o que leva o Instituto a buscar suas referências históricas."

Além dos homenageados, muitos outros registradores imobiliários que passaram pela Diretoria do Irib, ou simplesmente participaram de encontros nacionais e regionais estão nas imagens da mostra, eternizados em momentos solenes, de descontração ou confraternização entre colegas que passaram a se conhecer e a se reunir para estudar e debater problemas comuns.

O depoimento daqueles que trabalhavam como em ilhas isoladas do contato com os colegas e da benéfica troca de experiências mostra o caminho a ser seguido pelo registrador.

"Antes do Irib não conhecíamos ninguém, nem o colega mais próximo. O Irib uniu a classe e os colegas passaram a se conhecer", diz Cláudio Fioranti.

"O Instituto é de todos nós. E todos nós, que em torno dele estamos reunidos, temos a obrigação de cooperar para o seu engrandecimento", declara Elvino Silva Filho.

"O Irib é a casa do registrador brasileiro", conclui Benedito da Costa Coelho Júnior.

IRIB pede doação e empréstimo de fotos

A historiadora Adriana Gianvecchio é a responsável pela organização das exposições realizadas nos encontros nacionais e pela edição dos catálogos que acompanham essas mostras. Ela cuida do acervo de imagens, recuperando a história do Instituto através das fotos feitas em encontros e reuniões.

Aqueles que tiverem fotografias tiradas nos Encontros nacionais ou regionais podem colaborar muito para a preservação de uma história da qual todos fazem parte. Basta enviar as fotos ao Irib, como doação ou empréstimo. No caso de empréstimo, elas serão copiadas e devolvidas.

Colabore: aquela fotografia que está se perdendo no fundo da sua gaveta pode permanecer para sempre nos catálogos impressos ou eletrônicos do Irib. A participação dos associados, doando ou emprestando fotos, é essencial à continuidade de um belo projeto de preservação da identidade profissional e cultural do registrador brasileiro ■

Registradores se reconhecem em retratos & registros

"Fotografia - é o codinome
da mais aguda percepção
que a nós mesmos nos vai mostrando
e da evanescência de tudo,
edifica uma permanência,
cristal do tempo no papel."
Carlos Drummond de Andrade

A Mostra Fotográfica Retratos & Registros presenteou o público presente no Encontro de Foz do Iguaçu, com a possibilidade de visitar outro tempo da história do Instituto e conhecer um pouquinho mais de seus protagonistas.

No livro de assinaturas, registros de carinho e consideração, pelo trabalho apresentado:

"A mostra Fotográfica não representa apenas uma obra de arte, digna de nossos elogios, mas também a lembrança de um passado, de bons colegas, e da história do Instituto do qual fazemos parte e nos orgulhamos de haver ajudado na sua concretização." Mauro Souza Lima – Camaragibe/PE

"A mente humana vai se enfraquecendo. A fotografia, porém, mantém vivas e atualizadas recordações inesquecíveis dos primeiros anos do Irib. Parabéns pela iniciativa." Elvino Silva Filho.

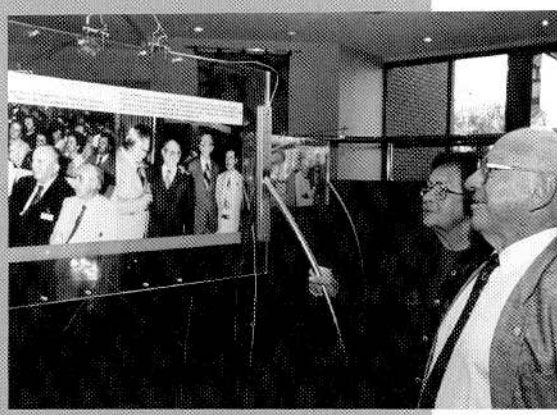
São registros de quem tem histórias para contar, de quem tem muito o que ensinar , pois a história e a memória são imprescindíveis para a construção do futuro. Portanto, nunca se deu tanta atenção à informação, fonte de criação e de conhecimento. Não devemos nos esquecer de que o passado é a prova viva de nossa identidade.

O projeto Irib em Revista nasceu da necessidade de um revisionismo histórico do Instituto, por isso precisamos definir mecanismos que permitam a construção e a preservação de sua memória.

O ponto de partida deste projeto é a captação de fontes visuais (acervo fotográfico) para o desenvolvimento posterior de um trabalho de história oral , através de depoimentos de fundadores e participantes. Para a concretização deste propósito, precisamos contar com a mobilização de seus associados quanto à captação de imagens , que serão organizadas e farão parte de um acervo que futuramente irá compor o centro de Memória do Irib.

A partir da captação de fontes, que são os "detonadores da memória" iniciamos um trabalho que terá o suporte de grupos, isto é, a memória coletiva.

De acordo com a historiadora Ecléa Bosi, o grupo é o suporte da memória que constitui, pouco a pouco, uma história e um passado comum, não raro se definindo por alguma maneira de atuar na sociedade que caracteriza sua geração. "As lembranças grupais se apoiam umas nas outras, formando um sistema que subsiste enquanto puder sobreviver a memória grupal. Se por acaso esquecemos, não basta que os outros testemunhem o que vivemos. É preciso mais: é preciso estar sempre confrontando, comunicando e recebendo impressões para que nossas lembranças ganhem consistência".



Elvino Silva Filho e esposa visitam Retratos & Registros.

Assim, tendo por objetivo resgatar, catalogar e divulgar a memória visual do Irib, solicitamos a todos que puderem contribuir para o seu aperfeiçoamento que entreguem, sob os cuidados do Instituto, imagens que tenham significado em sua trajetória.

O Acervo tem por meta incorporar novos fundos e coleções que venham complementá-lo no sentido de garantir a preservação da sua memória. Contamos com você que é parte desta história. Colabore■

Adriana Gianvecchio

Ricardo Coelho descobre foto de seu pai na mostra fotográfica.

19 de setembro – quarta

Incorporação

Dr. Flauzilino Araújo dos Santos – Registrador em São Paulo-SP

2° Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro
(XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil)
Foz do Iguaçu - 19/setembro/2001
Entrevista concedida ao Boletim do Irib

Boletim do Irib - O tema da incorporação imobiliária esteve ausente nos últimos anos e o seu trabalho retoma velhos problemas a partir de uma nova perspectiva.

Dr. Flauzilino Araújo dos Santos - A lei deve ter uma dinâmica de interpretação. E além dessa dinâmica que deve presidir o pensamento dos registradores e de todos os operadores do direito, a Lei 4591 sempre tem modificações. Embora essas modificações não sejam substanciais, no que tange à escrituração dos atos, demonstram a dinâmica da própria lei em resposta às necessidades sociais que se implementam com novos negócios, com o fenômeno da globalização e com outros interesses da população em geral.

BI - A questão da atribuição das unidades autônomas é um tema polêmico já que existem posições defensáveis diametralmente opostas. Essas idéias devem ser colocadas em discussão?

FAS - A questão da atribuição das unidades autônomas, se devem ou não devem ser feitas, é eminentemente doutrinária, não é uma questão fática. Ela não pode resultar de uma acomodação porque os direitos reais, pelo seu absolutismo, pela sua interatividade, pela garantia, não comportam essa acomodação que nós carinhosamente chamamos "jeitinho brasileiro". Portanto, a questão da atribuição é eminentemente técnica, jurídica, teórica e não há outra forma senão submeter o pensamento aos textos legais, não há outra forma de pensar a respeito de atribuição senão submetendo cada raciocínio aos cânones legais e também à doutrina já produzida.

BI – Na sua opinião a incorporação goza de uma tutela especial do consumidor? Qual a interpretação tendente a valorizar os direitos dos consumidores?

FAS - A lei reclama a sua interatividade justamente no sentido de agradar os consumidores do direito e os consumidores de uma forma geral. A incorporação deve ser vista como essa garantia ao adquirente de uma fração ideal vinculada a uma futura unidade e que tem, na incorporação, a certeza de saber com quem está entabulando esse negócio.

BI - Como avalia a sua experiência de ter dado uma aula para estudantes de direito, estagiários, advogados e até para registradores?

FAS - Como disse o Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo, na abertura dos trabalhos deste Encontro, o saber tem de ser compartilhado. Então, esse pouco, essa migalha de saber que trago em meu patrimônio, quero compartilhá-lo da forma mais ampla possível com todas as pessoas ■

19 de setembro – quarta

Direito de propriedade sobre as águas e o registro de imóveis

Dr. José Ribeiro – Assessor Jurídico da Anoreg-PR

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 19/setembro/2001
Sinopse dos trabalhos apresentados.

Na introdução do seu trabalho, o Dr. José Ribeiro mostra que o direito das coisas como um todo e o direito de propriedade de modo particular vêm sofrendo profundas alterações em seu conteúdo e sensíveis limitações ou restrições quanto ao modo de seu exercício. Dentre os vários fatores que têm contribuído para essa evolução, aponta a preponderância do interesse público em detrimento do particular. A evolução histórica do direito de propriedade se manifestaria no sentido de reduzir os direitos do proprietário.

Segundo o palestrante, observa-se isso diante da perda do caráter de absolutismo de que se revestia o direito de propriedade. Existiria, por parte do Estado, uma atuação permanente e progressiva para restringir a onipotência do proprietário, limitando a sua liberdade e o seu arbítrio em favor do bem comum e dos interesses sociais. Um fato confirmaria essa afirmação: a Constituição Federal de 1988 trouxe profunda alteração ao direito de propriedade sobre as águas, ratificada pela Lei 9.433/97, que instituiu a Política Nacional de Recursos Hídricos e criou o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos.

A exposição enfocou aspectos relacionados a essa alteração no que se refere ao direito de propriedade sobre as águas e o registro de imóveis, especialmente em relação às águas que eram de domínio particular.

Imóveis rurais na faixa de fronteira

No segundo trabalho apresentado aos registradores imobiliários, o Dr. José Ribeiro abordou a questão dos imóveis rurais na faixa de fronteira, no que diz respeito à ratificação de títulos outorgados pelos estados a particulares. O objetivo foi esclarecer a origem das terras devolutas, seu conceito e o conceito de faixa de fronteira, a evolução legislativa para a fixação de sua extensão, os conceitos de imóvel rural e qual deles deve prevalecer para efeito de ratificação do respectivo título por parte do Incra.

O palestrante abordou, ainda, o procedimento administrativo para a ratificação dos títulos e a sua concretização perante o Registro de Imóveis ■

O Estatuto da Cidade

Dra. Cláudia Maria Beré – Promotora de Justiça do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo – CAOHURB, São Paulo-SP.

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 19/setembro/2001
Entrevista concedida ao Boletim do Irib.

Graças ao convênio Irib - Ministério Público/SP, que acaba de ser renovado por mais dois anos, os promotores de justiça do MP vêm participando dos últimos congressos do Instituto e essa interação com as atividades dos registradores imobiliários tem produzido resultados proveitosos. Antes da sua exposição sobre o Estatuto da Cidade a Dra. Cláudia Maria Beré falou ao Boletim do Irib.

19 de setembro – quarta

"Em minha palestra vou abordar aspectos inovadores do Estatuto da Cidade, principalmente aquilo que tem reflexos no registro de imóveis.

O Estatuto da Cidade alterou a redação do artigo 167 da Lei de Registros Públicos (6.015/73). Portanto, já existe a previsão expressa de registro e averbação de alguns dos institutos que ele mesmo prevê. Em alguns aspectos é muito importante a atuação do registrador. Por exemplo, um dos institutos do Estatuto é a transferência do direito de construir. No caso de um imóvel tombado ou de uma área de preservação ambiental é possível alienar o direito de construir para que ele seja exercido em outro lugar. Vai ser importante que o controle disso fique devidamente anotado no Registro de Imóveis para que a pessoa não fique alienando diversas vezes o mesmo direito".

Loteamento clandestino

"O Estatuto tem algumas disposições que estão relacionadas ao loteamento clandestino porque ele tem como diretriz, primeiro, a regularização fundiária. Ele prevê a assistência técnica e jurídica para a população de baixa renda e prevê o instituto da usucapião especial urbana e da usucapião coletiva.

Então, dois institutos vão colaborar na regularização desses loteamentos clandestinos. Um é a regularização que vai ser promovida pela Prefeitura, em geral quando o loteamento clandestino for promovido pelo proprietário do terreno. A prefeitura regulariza o loteamento e as pessoas que adquiriram imóveis podem registrar seus títulos.

Quando não houver título de domínio pelo proprietário, as populações poderão ajuizar a usucapião especial e a usucapião especial coletiva, que é a grande novidade do Estatuto. Isso vai ajudar muito a resolver a situação de uma grande faixa da população urbana".

Segurança da posse

"Um assunto que tem sido tratado internacionalmente é a segurança da posse. Existe uma grande faixa de população que tem a posse do imóvel que ocupa, mas não tem nenhuma segurança em relação a essa posse por não possuir nenhum tipo de escritura. Essas pessoas ocupam um imóvel que não é delas, muitas vezes um imóvel público. Em muitos casos o imóvel foi comprado de quem se dizia proprietário, mas esse proprietário não promoveu o registro do loteamento e a pessoa não consegue registrar seu imóvel para poder contar com a segurança de um documento que diz que ela poderá permanecer ali, que assegure o investimento feito na construção e a moradia da sua família".

Prevenção do loteamento clandestino

"No Estatuto não existem dispositivos específicos mencionando a prevenção do loteamento clandestino. Para isso seria necessário, em primeiro lugar, que as prefeituras assumissem seus papéis de ordenar o desenvolvimento urbano. Isto está bem claro no Estatuto da Cidade, que outorga às prefeituras o plano diretor, direcionando e planejando o crescimento de acordo com a infra-estrutura. Segundo, é preciso ter instrumentos que incentivem a produção de lotes e moradias a preço acessível.

A chave da prevenção é oferecer uma alternativa de moradia à população. Alguns dos instrumentos do Estatuto talvez possibilitem isso. Essas operações de consorciadas, a outorga onerosa do direito de construir, talvez ajudem na construção de moradia popular. Por exemplo, a prefeitura de São Paulo está dizendo que vai usar o Estatuto para regularizar a situação da favela Paraisópolis, talvez a maior favela da cidade, localizada um pouco em área pública, mas muito em área particular. A prefeitura alega que não tem condições financeiras para desapropriar toda a área particular. Ela quer chamar o proprietário e pedir que ele ceda a propriedade da área, para uma futura regularização, em troca da transferência do direito de construir. O que ele poderia construir ali vai vender para outra pessoa construir em outro lugar, ou ele mesmo construir em outro lugar e se ressarcir da perda daquela área".

Plano diretor

"A vedete do Estatuto é o plano diretor. O Estatuto da Cidade amplia a previsão constitucional para dizer às cidades que existe um plano diretor.

O plano diretor vai ser obrigatório para as cidades, por exemplo, que queiram utilizar o parcelamento, o uso ou edificação compulsória de imóvel, IPTU progressivo no tempo e desapropriação mediante pagamento de títulos da dívida pública. Se não tiver plano diretor, a cidade não poderá usar esses institutos.

Aliás, o parcelamento compulsório é outro instituto que vai possibilitar a oferta de moradia. As áreas que estão paradas, esperando a valorização sem que o proprietário faça qualquer investimento, poderão sofrer notificação da prefeitura e ser parceladas compulsoriamente. Se o proprietário não tiver condições financeiras para fazer o parcelamento o Estatuto prevê a figura do consórcio imobiliário entre o proprietário e a prefeitura".

Interesses difusos do meio ambiente

"Uma novidade que é muito cara ao Ministério Público é uma alteração na lei da ação civil pública, que é a introdução da defesa da ordem urbanística entre os interesses difusos de meio ambiente, consumidor, patrimônio público. Embora estivéssemos há 10 anos atuando nessa área, no Estado de São Paulo, sempre encontramos dificuldades porque não havia um dispositivo expresso na lei. Agora espero que essas dificuldades sejam definitivamente superadas" ■

19 de setembro – quarta

Breves comentários ao Estatuto da Cidade

Dr. João Pedro Lamana Paiva – Registrador em Sapucaia do Sul/RS

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 19/setembro/2001
Entrevista concedida ao Boletim do Irib

O registrador gaúcho instaurou o debate sobre o Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 10/7/2001, enfatizando seus aspectos mais importantes:

"O estatuto visa à melhor execução da política urbana, adotando novas diretrizes com vistas à cooperação entre os governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização. Seu objetivo é a ordenação e controle do uso do solo urbano, com a simplificação da legislação sobre parcelamentos, uso e ocupação do solo, no intuito de reduzir custos e aumentar a oferta de lotes e unidades habitacionais à população. O estatuto busca a criação e desenvolvimento de instrumentos capazes de transformar a realidade urbana nacional."

Na avaliação do expositor, a aplicação da lei afetará mais de 80% da população brasileira.

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (art. 5º).

"Esse instituto tem o objetivo de coibir o mau uso da propriedade urbana, ou seja, a especulação imobiliária, fazendo com que o proprietário de um imóvel não edificado, subutilizado, ou não utilizado, promova sua utilização, de acordo com os princípios constitucionais que norteiam o direito de propriedade. O proprietário será notificado pela Administração Pública para empreender em seu imóvel e essa notificação será objeto de averbação na matrícula respectiva. Este aspecto é muito interessante, pois permite que o terceiro interessado (o adquirente, o credor, a própria administração) tenha pleno conhecimento do ato."

O palestrante sustenta que este ato de averbação tem acesso ao álbum imobiliário.

Direito de superfície e transferência do direito de construir.

"O direito de superfície, revivificado pela estatuto da cidade – que o reintroduziu no ordenamento jurídico brasileiro – será objeto de registro na matrícula do imóvel (art. 56). A extinção desse direito, nas hipóteses comuns (advento do termo ou descumprimento de obrigações pelo superficiário) será objeto de averbação na matrícula correspondente.

O instituto de transferência do direito de construir dá-se por interveniência do Poder Público, diferentemente do direito de superfície, cujo título causal é celebrado entre particulares. Esse aspecto leva à conclusão de que, tratando-se de um típico direito real, sua formalização deverá se dar por meio de escritura pública."

Direito de preempção

"Essa criação legal prevê que o Município terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares."

Como não serão todas as alienações que ensejarão o direito de preempção do Poder Público, o expositor sustenta que as áreas abrangidas pela restrição (definidas em lei) deverão ser identificadas a fim de viabilizar a averbação de tal circunstância nas respectivas matrículas.

Concessão de uso especial de bens públicos.

O palestrante ressaltou as profundas implicações da Medida Provisória 2.200, de 4/9/3001, nas atividades registrais:

"A concessão de uso especial de bens públicos para fins de moradia dar-se-á por meio de termo administrativo, por sentença declaratória ou por contrato de concessão de direito real de uso. Este título será objeto de registro, conforme prevê a lei. Todas as mutações posteriores, igualmente deverão ser objeto de registro ou averbação no registro de imóveis competente."

Registro Imobiliário: o remédio jurídico para a clandestinidade imobiliária.

O aspecto que mereceu a melhor consideração do autor foi o elogio dos sistemas registrais, na sua opinião o melhor remédio jurídico para a situação caótica da clandestinidade imobiliária.

Reportando-se ao trabalho do peruano Hernando de Soto, lembra que o patrimônio imobiliário "morto" (isto é, não titulado) chega a cifras estratosféricas – algo em torno de US$9,3 trilhões. Nesse sentido, o Estatuto da Cidade veio em boa hora, pois pode recuperar para o mercado formal milhares de situações ilegais, representadas por posses e ocupações clandestinas.

Concluiu que o Estatuto da Cidade, face a sua importância, trará conseqüências alentadoras às relações sociais: "É um avanço legislativo, diploma moderno e arrojado que servirá aos anseios da população brasileira" ■

19 de setembro – quarta

Direito de superfície – Estatuto da Cidade

Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima – Advogado

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 19/setembro/2001
Entrevista concedida ao Boletim do Irib

O direito de superfície é o tema da tese de doutoramento do Dr. Frederico Henrique Viegas de Lima. No trabalho trazido ao XXVIII Encontro do Irib ele apresentou as novidades introduzidas no direito de superfície pela Lei 10.275/01 (Estatuto da Cidade). Em entrevista ao *Boletim do Irib*, o palestrante apresentou uma sinopse da sua exposição.

Estatuto regula o direito de superfície

"O Estatuto da Cidade é uma legislação nova que vem regulamentar a Constituição, criando a matéria do direito de urbanismo e uma série de instrumentos e mecanismos de desenvolvimento urbano. Entre esses mecanismos está o direito de superfície, que já foi objeto de outro projeto urbanístico de 1983, mas não foi aprovado em função da entrada em vigor da Constituição de 1988.

O Estatuto da Cidade regula o direito de superfície em quatro artigos, que nos parecem insuficientes para a regulamentação se comparados ao PL de 1983, muito mais extenso.

Esses quatro artigos são novidades absolutas. Trata-se de um instrumento a mais para a dissociação entre propriedade do solo e propriedade de superfície, ou seja, do que está edificado sobre a superfície. O projeto não fala em prazo para essa dissociação. Em outras legislações, como a espanhola ou inglesa, a dissociação chega a 99 anos porque ninguém vai construir no solo alheio por um prazo muito curto.

O superficiário, isto é, a pessoa em favor da qual o direito é constituído, tem uma série de obrigações e o direito de superfície só pode ser constituído mediante escritura pública registrada no registro imobiliário. Essa regulamentação pode ser onerosa ou gratuita, acho que a forma onerosa vai ser a mais comum.

Esse pagamento seria anual? Seria pago no início? Seria reajustado? O pagamento pode ser feito até através da entrega de certos bens do superficiário ao titular do imóvel. Funcionaria como se fosse uma permuta. O superficiário constrói e entrega dez lojas ou apartamentos ao titular do terreno em pagamento pela utilização durante determinado período, que as partes podem convencionar. Como eu disse, a regulamentação do 4º artigo é muito pequena. Os contratos podem ir além da lei, não podem ir contra a lei."

Novidades para o RI

"A novidade é que se cria, com o direito de superfície, um registro a mais, o registro do direito de superfície e, ao final do contrato, a extinção do direito de superfície. O que deve ficar bem claro é que o registro é feito na própria matrícula do imóvel, não se abre matrícula para a propriedade superficiária. Nesse aspecto, eu entendo que a Lei de Registros Públicos deveria ser alterada. O direito de superfície gera uma propriedade tão forte que mereceria ter matrícula própria. Essa experiência já existe. Na Alemanha e Espanha abre-se matrícula própria para o contrato de superfície. Por exemplo, pode-se hipotecar a superfície e hipotecar o solo. Assim, o registro da hipoteca da superfície será feito na matrícula da superfície e o registro da hipoteca do solo vai ser na matrícula do solo. Isso facilitaria bastante, essa experiência seria interessante também para o Brasil. A finalidade do direito de superfície é uma concessão de longo prazo, duas ou três gerações. Seria mais correto e mais simples abrir uma matrícula.

Quanto a saber se o direito de superfície vai funcionar ou não, estudo esse tema há 14 anos e vejo isso com um pouco de reserva. Não é a galinha dos ovos de ouro e não vamos resolver todos os problemas de uma vez com esse mecanismo. É apenas um mecanismo a mais que pode ajudar apesar da questão cultural, parece que os latinos preferem a propriedade plena em vez da propriedade por um período".

Transferência do direito de superfície

"A transferência é livre.

Em caso de transferência, existe apenas o direito de preferência entre as pessoas. Mas esta característica não é desse instituto jurídico é do próprio direito de propriedade brasileiro, sempre se tenta consolidar a propriedade nas mãos de uma pessoa. É a mesma preferência que se dá em caso de usufruto ou de locação. Se o superficiário quiser vender, o proprietário do solo pode querer comprar, ficando novamente consolidada a propriedade toda nas mãos de uma só pessoa. Esse é o fenômeno da elasticidade dos direitos de propriedade. No caso do direito de superfície ela alarga, se dissocia, e de repente volta a se unir. Isso é inerente também à locação e outros direitos reais, como usufruto e enfiteuse" ■

19 de setembro – quarta

Estatuto da Cidade no Registro Imobiliário

Dr. Marcelo Terra – Advogado em São Paulo-SP

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 19/setembro/2001
Entrevista concedida ao Boletim do Irib

Sociedade confia no registro

Boletim do Irib – Qual o aspecto do Estatuto da Cidade que melhor representa a inovação legislativa desta lei?

Dr. Marcelo Terra - O Estatuto da Cidade traz algumas novidades para o direito imobiliário, para o direito urbanístico e para a questão do direito de preferência do município – o empreendimento compulsório – que na minha opinião é uma idéia destinada ao fracasso, ou seja, a questão da transferência do potencial construtivo de um imóvel para outro imóvel, de um mesmo proprietário para outro proprietário. Outra novidade é um tema também muito atual na cidade de São Paulo, a chamada operação urbana, intervenções urbanísticas em determinadas áreas da cidade, com modificações de índices e parâmetros da legislação de uso e ocupação do solo.

Para o registro de imóveis o Estatuto da Cidade traz, a meu ver, uma ratificação que não está expressa, mas decorre da sua sistematização. É o reconhecimento da importância que a sociedade brasileira atribui à instituição do registro de imóveis, à função social do registro de imóveis como depositário de informações não só de direito real de propriedade, mas também de limitações urbanísticas a este direito de propriedade. A sociedade confia no registro de imóveis e entende que é a instituição apropriada para guardar essas informações e para transmiti-las a terceiros que queiram negociar sobre um imóvel. Isso confirma mais uma vez a importância da função e o reconhecimento da sociedade brasileira a esta nobre atividade.

BI - Seguindo esse raciocínio, não é contraditória a imposição de gratuidade para a prática de atos, ainda que se tenha em mira o relevante aspecto do interesse social?

MT - Sem dúvida alguma, falar que o ato é praticado de forma gratuita é transferir o custo daquele ato para outras atividades. Como já se disse, o almoço nunca é grátis, alguém sempre paga a conta.

Direito de preferência

BI - Como se viabilizará o direito de preferência de aquisição pela administração pública municipal?

MT - Ao estabelecer o direito de preempção ou de preferência o Estatuto da Cidade cria um mecanismo legislativo. Primeiramente, o plano diretor da cidade deve estabelecer as regiões da cidade passíveis desse exercício de preferência. Posteriormente ao plano diretor, uma lei municipal específica, votada pela Câmara, nunca um decreto do poder executivo, há de estabelecer as regras específicas para o exercício do direito de preferência pelo município. O particular atingido, ao ordenar seu imóvel deverá ofertar a preferência ao município. O município deve concorrer em igualdade de condições. Se a venda for à vista, ele terá de pagar à vista. Tudo leva a uma conclusão muito simples: se o município tiver interesse em dar uma destinação a determinado imóvel, ele tem o instrumento da desapropriação. Ele não precisa do direito de preferência.

Condomínio "especialíssimo"

BI – Em relação à usucapião coletiva, o Sr. não acha que houve um reforço do potencial conflitivo?

MT - Um ditado antigo diz: "a comunhão é a mãe de todas as discórdias". O condomínio em edifício, da Lei 4591, estabelecendo a propriedade individualizada somada a uma propriedade em partes comuns de terreno também tem sua fonte de divergências. Este condomínio do Estatuto da Cidade, na usucapião especial coletiva de imóvel urbano, cria uma terceira figura, um condomínio ordinário coativo, indissolúvel. É um condomínio que a própria lei chama de especial. No meu trabalho chamo este condomínio de "especialíssimo", destinando a denominação "condomínio especial" para o condomínio de unidades autônomas como tradicionalmente se adota.

O Estatuto da Cidade não é uma lei muito grande em quantidade de artigos e incisos, mas ela tem uma profundidade e uma extensão de questões que vai demandar um trabalho doutrinário muito grande daqui para frente. Se o Estatuto da Cidade não for bem disciplinado no plano diretor e nas leis municipais específicas pode haver uma preocupação em relação à propriedade privada. Há que se tomar muito cuidado em relação a estas leis municipais.

19 de setembro – quarta

Direito de preferência: propriedade resolúvel?

BI - A primeira coisa que ocorre em direito de preferência é imaginar a propriedade resolúvel. Existirá algum risco do adquirente ver a sua alienação atacada justamente no exercício do direito de preferência?

MT - Pode sim. Acho que isso é uma falha do Estatuto da Cidade. Se o imóvel contido no plano diretor e referido na lei municipal específica for alienado sem ter sido concedido o direito de preferência, o Estatuto da Cidade determina a nulidade do ato. Entendo que o Estatuto da Cidade errou e a tendência da jurisprudência e da doutrina é interpretar o vocábulo nulidade como ineficácia relativa, tal como hoje se dá na venda do quinhão do condomínio ordinário, na venda do imóvel locado. Isto é, entre as partes da operação eficaz, perante aquele que tem o direito de preferência ela seria uma ineficácia relativa. Só que a lei não estabelece o limite para que o município adentre com essa ação de exercício da preferência. Então, há uma dúvida a respeito.

Se não me engano, o Estatuto da Cidade não regra a obrigatoriedade de se levar à matrícula do imóvel o fato daquele imóvel estar sujeito a um direito de preferência. Isto tende a causar problemas e, na minha opinião, a existência da lei municipal no campo do direito de preferência seria uma limitação que deveria ser também levada à matrícula. Em regra, toda limitação à propriedade privada é objeto de publicidade no registro imobiliário. Talvez a lei tenha se contentado com a publicidade legal no Diário Oficial, o que é um retrocesso num mercado complexo como o contemporâneo. Evidentemente não estou aqui defendendo que toda e qualquer limitação administrativa decorrente de uma lei de zoneamento, de um código de obras, de uso e edificação do solo deva estar na matrícula. Mas certas limitações específicas para o imóvel deveriam ser objeto de registro em sentido amplo na matrícula, como se dá hoje no tombamento. ■

Cláudio Fioranti é homenageado como o iniciador do pinga-fogo

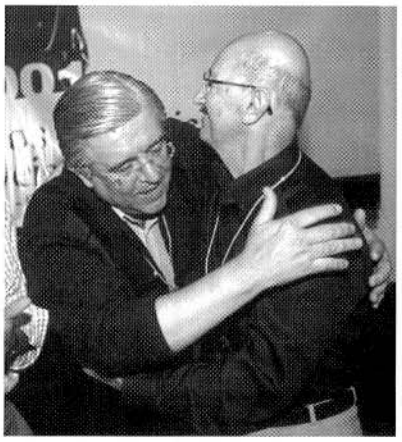
XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 19/setembro/2001

Na primeira sessão do pinga-fogo do XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil o Dr. Gilberto Valente da Silva contou à platéia como foi o início desses seminários nos encontros do Irib, a partir de 1983. Mas como, por motivo de saúde, o pai da idéia não estava presente, o Dr. Gilberto fez questão de voltar ao assunto na sessão do dia 19, quarta-feira, chamando para a mesa dos trabalhos o registrador de Serra Negra-SP, Cláudio Fioranti, para receber a homenagem do Irib e dos congressistas pelos inestimáveis serviços prestados à classe.

Convidado a dizer algumas palavras ao homenageado o presidente Lincoln Bueno Alves lembrou a época, décadas atrás, em que Cláudio Fioranti criou o pinga-fogo para atender as dificuldades dos registradores imobiliários em interpretar, isoladamente, as alterações legislativas referentes ao registro de imóveis.

Ainda relembrando os primeiros "seminários", criados com o objetivo de desenvolver o debate entre os registradores imobiliários, o presidente do Irib qualificou de "fidalguia" a atitude do Oficial Cláudio Fioranti, que "insistia em convidar para a mesa de trabalhos um simples escrevente como eu".

"A contribuição desse sócio fundador do Irib é valiosíssima pela sua iniciativa de reunir e incentivar nossos colegas ao estudo e aperfeiçoamento profissional. Por tudo isso, como representante dos registradores imobiliários brasileiros, cumprimento o registrador Cláudio Fioranti



como o grande iniciador do pinga-fogo nos encontros do Irib", declarou o presidente do Irib. "E mais: é importante que todos saibam que até hoje Cláudio Fioranti mantém as reuniões em Serra Negra, recebendo os registradores imobiliários

19 de setembro – quarta

para sua mesa redonda de discussões sempre seguida de outros momentos mais relaxantes, em que não faltam a confraternização e o infalível churrasquinho."

Ao Boletim do Irib, o presidente Lincoln contou o restante da história do pinga-fogo, que cresceu ao longo do tempo, "sempre impulsionado pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, o maior incentivador dos nossos estudos e debates".

"Por isso, nunca é demais agradecer também ao Dr. Gilberto Valente da Silva, um dos maiores conhecedores do registro imobiliário brasileiro, que põe seu conhecimento e sabedoria a serviço do Irib, respondendo diariamente centenas de consultas, enviadas por carta, fax ou *e-mail*, para socorrer o registrador de imóveis em suas dificuldades onde ele estiver, ainda que seja no mais distante rincão deste imenso País", concluiu o presidente ■

20 de setembro – quinta

Publicidade imobiliária na antigüidade oriental e atuação notarial na Idade Média portuguesa (séculos XII e XIII)

Dr. Sérgio Jacomino – Registrador em São Paulo-SP
e Coordenador Editorial do IRIB

2º Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro
(XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil)
Foz do Iguaçu – 20/setembro/2001
Sinopse do trabalho apresentado e entrevista ao BI

"Os cartórios são arcaicos, pois foram pensados no século passado, junto com o Código Civil que está em vigor, que trata de uma época em que a economia era essencialmente agropecuária, não a economia de mercado de hoje em dia" (Urbano Ruiz, OESP de 21/4/1997).

Essa afirmação de um juiz de direito de São Paulo se transformou em instigante provocação para a pesquisa histórica que conduziu o palestrante ao longínquo mundo dos sumérios, onde encontrou provas documentais de que 3 mil anos a.C., na região da mesopotâmia, já existiam fórmulas e cerimônias para tornar públicos certos atos jurídicos – especialmente os relacionados à alienação de imóveis.

Ainda avaliando em profundidade a assertiva do Juiz Urbano Ruiz, o palestrante percorreu a história medieval de Portugal para desentranhar informações sobre a atividade notarial, como os antecedentes históricos dos registros prediais brasileiros, ao lado dos cartórios que se achavam a cargo de grandes ordens monacais.

Parte I - Formas solenes e publicidade imobiliária

As solenidades e formalismo antigos têm uma matriz justificadora distinta da moderna publicidade imobiliária.

O princípio de publicidade aparece ligado à salvaguarda de interesses de terceiros.

Os exemplos encontrados no direito mesopotâmico, hebraico, grego, romano, medieval português não são mais do que pré-constituição, por escrito, de prova de alienações e constituição de direitos reais.

Fases da publicidade imobiliária (Besson)

As formas solenes são testemunho do domínio eminente da comunidade ou do senhor territorial. Ultrapassado o coletivismo primitivo, o objetivo do formalismo era proteger terceiros contra a fraude. Finalmente, os interesses do proprietário e de terceiros são ultrapassados, para alcançar um interesse geral, uma finalidade social.

Entre os processos indicados, há um claro desenvolvimento que culmina no valor social da publicidade.

Registros e notas brasileiros anteriores ao Código Civil

- Lei 317, de 21/10/1843.
- Dec. 482, de 14/11/1846.

20 de setembro – quinta

- Lei 601, de 18/9/1850.
- Decreto 1.328, de 30/1/1854.
- Lei 1.237, de 24/9/1864 e Decreto 3.453, de 26/4/1865.
- Código Civil de 1916.

Cartórios – *chartarios*

Chamam-se *cartharios* (ou *cartairo* ou *cartayro*) os livros, tombos, ou volumes em que se conservavam as doações e quaisquer outros instrumentos públicos, a que se chamavam *chartas*.

Geralmente essas coleções de cartas achavam-se em mosteiros, além de figurarem nos registros notariais. O Elucidário, do frade português Santa Rosa do Viterbo, registra a ocorrência do termo em uma doação de 1058: Gumice Alba doou ao Mosteiro de Campanhãa (junto à cidade do Porto) certas herdades que possuía: "alias per series Testamenti, et alias per conligationes placitas, secundum in cartarios, et in Inventarios nostros resonant..." (documento de Santa Cruz de Coimbra).

Segundo Marcello Caetano, muitos dos documentos que chegaram até nós mantiveram-se porque estavam cuidadosamente depositados em monastérios e ordens religiosas", explica Jacomino. "A razão de se terem salvo tantos documentos, diz Caetano, está na necessidade que tinham os proprietários de conservar os títulos justificativos de seu domínio. Esses documentos, alguns originais, outros apresentados sob a forma de apógrafo (traslados) figuravam em coleções chamadas *cartulários,* donde *cartários* ou *cartórios* (de *chartae).*"

"Aliás, Marcelo Caetano presenteou-nos a todos nós lusófonos e amantes da cultura portuguesa com uma deliciosa *História do Direito Português* que, em 4ª edição, traz preciosa apresentação de Nuno Espinosa Gomes da Silva. No texto há muita informação sobre os notários portugueses, razão pela qual recomendamos a sua leitura. Pela apresentação, se descobre que o interesse de Marcello Caetano pela história vem a patentear-se com a sua nomeação como Oficial do Registro Civil de Óbidos, quando então escreve a introdução de *Óbidos – Guia do Visitante* (1929)".

Portugal - século XIII. Nota-se o tabeliado - os registros notariais.

Os tabeliães são conhecidos desde o reinado de D. Affonso II (1211-1223). Sua intervenção em instrumentos de direito privado dá-lhes a natureza de escritos autênticos.

No foral de Canedo (1212) aparece, como testemunha, um tabelião público – "Martino martinis tabelionem domini rex."

No foral de campo (1213) outorgado pelo rei e vários "herdadores" - provavelmente co-proprietários -, intervieram o governador do distrito, o juiz, o mordomo e um tabelião: *"et fuit scripta per manus domino de panonias domno Roderico roderici. Judice Fernandino maiordomno ohanne cidade.Martino iohanni tabellione".*

A partir do período de D. Affonso III (1245-1279) há traslados, escrituras e disposições legais que mostram claramente uma organização oficial do tabeliado.

Os agravos apresentados pelo clero a D. Affonso III nas cortes de Guimarães foram transcritos e reduzidos a pública forma em 11 de junho de 1250 por um tabelião de Braga.

À doação esponsalícia que Pedro Annes fez a Urraca Affonso, filha de Affonso III, assistiram dois tabeliães.

Portugal: regimento dos tabeliães de 1305.

Os diplomas mais antigos (de que se tem notícia) da organização dos tabeliães são os dois regimentos de 1305, de 12 e 15 de janeiro.

Esses dois regimentos serão publicados, na íntegra, na Revista de Direito Imobiliário, por encerrar inestimável valor histórico e material indispensável para estudos sobre a atividade notarial em Portugal.

Aspecto curioso, que vale a pena referir, é que a transgressão das disposições do Regulamento era apenada com a morte – *"Ca çertos que uos matarey por ende. E fareyuos cõme a falssayros"*... (Lei de D. Diniz – Forais antigos, n. 7, fol. 69)

Portugal: regimentos posteriores.

Lei de D. Fernando, de 12/9/1379, estabelece os casos em que os contratos somente se podem provar por escritura pública. O palestrante complementa:

"Aqui cabe uma pequena digressão a respeito dos escreventes.

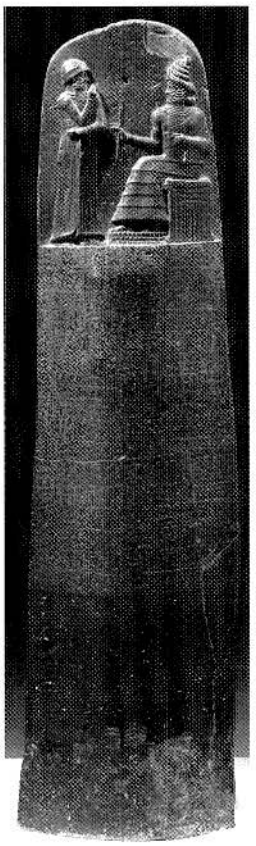
Os escreventes são figuras muito mais antigas na tradição do nosso direito ancestral. Para evitar delongas na ultimação dos escritos, estabelece a lei, já nos alvores da idade moderna, que aos tabeliães é facultado ter os escreventes que quiserem, escolhidos livremente por eles *'pera notar e escrever e fazer os Estromentos e Escripturas dos ditos Contrautos e aveenças e firmidões que as partes ante si fezerem e lhis mandarem fazer.'*

As ordenações vão regular de maneira mais detalhada as atividades dos tabeliães em Portugal. Segundo alguns, são justamente esses vetustos diplomas legais que, atravessando os tempos, irão regular as atividades desses profissionais até o advento da Lei 6952/81, que estabeleceu requisitos formais para a escritura pública, alterando assim o Código Civil. Em 1978 (RDI 1/27) Sebastião Luiz Amorim e o hoje ministro do STF, José Celso de Mello Filho, sustentavam que as escrituras públicas, quanto à sua formalidade e solenidade, eram até aquela altura regidas pelas Ordenações Filipinas e toda a legislação anterior ao Código Civil."

Parte II - Antigüidade oriental

A civilização mesopotâmica le-

20 de setembro – quinta



Tabuleta selada com o Código de Hamurábi

gou-nos impressionantes dádivas do gênio humano. Os povos que habitaram desde os primórdios da civilização aquela região banhada pelos rios Eufrates e Tigre, inventaram a roda. Além disso, conceberam habilmente o amanho de terras estéreis com agricultura irrigada, desenvolveram o conceito de realeza, inauguraram as cidades e as primeiras civilizações cosmopolitas e – suprema criação! – criaram a escrita e com ela a figura do escriba.

A anotação dos fatos mais relevantes desta admirável sociedade sempre esteve a cargo de escribas profissionais, alguns dos quais guardando extraordinária semelhança com os profissionais que modernamente desempenham funções notariais.

A Epopéia de Gilgamesh já nos aponta a figura da escriba que anota no seu registro público o nome dos que atravessam os umbrais do inferno: "Enkidu adentra o reino dos mortos, onde ninguém mais leva a tiara real e quem costuma sentar-se sobre o trono e dominar a terra agora está humilhado; Os grandes e os servos são todos iguais e dominados por Erechquigal, rainha dos infernos; a seus pés uma escriba registra os nomes na argila. Erechquigal levanta a cabeça e ordena: 'escreve-me também o nome dele!' (Epopéia de Gilgamesh, textos sumérios do 3º Milênio a.C.).

Mesopotâmia – *ex oriente lux*

Nome derivado do grego, significando "terra entre rios" (Eufrates e Tigre). Localiza-se aproximadamente no território do atual Iraque

O que veio antes: a invenção da escrita ou o escriba?

A confecção dos documentos é confiada a um funcionário letrado, i.e., um escriba *dub.sar*. Ele dá forma ao texto e o redige segundo formulários padrão, variável segundo as cidades.

As fontes documentais de que dispomos para estudar as transações imobiliárias na antiga mesopotâmia são as tabuletas de argila e *kudurrus* de pedras, relativamente abundantes nas épocas anteriores a Sargão.

Tabuletas de argila - *dub*

As transmissões imobiliárias que não decorrem de lei pressupõem a confecção de um documento em argila – tabuletas ou *dub*.

A necessidade da tabuleta para tornar solene a transferência de imóveis é vastamente documentada desde a mais longínqua época.

O próprio Código de Hamurábi pressupõe a tabuleta selada quando se trate de transmissão de um campo, horta ou casa. O artigo 37 do CH dispõe: "se um *awillum* comprou o campo, o pomar ou casa de um *rêdûm*, de um *ba'irum* ou de um *nasi biltim*: sua tábua será quebrada e ele perderá sua prata. O campo, pomar ou casa retornará ao seu dono". (Disposição legal relacionada com a aquisição de propriedades ligadas ao serviço *ilkum* - propriedades do palácio.)

Mais disposições do CH: Arts. 150 e 165 – doações realizadas pelo marido à mulher – exigência da entrega do documento selado; Art. 5 – registro de decisões judiciais; Art. 37 – empréstimos a juros.

Atuação notarial

A atuação notarial está documentada. O notário autoriza a tabuinha com a seguinte fórmula: "N (é) o escriba" – N (*dub-sar-pi*) ou "N escreveu esta tabuleta". Aparentemente, o notário desempenhava a função de testemunha.

Às vezes, as tabuletas apresentam selos *kunuku* (das partes, testemunhas e autoridades). Outras vezes, são "assinadas" com uma incisão com a unha na argila mole (*supru*), ou imprimindo-se a franja da roupa (*sissik-tu*).

As tabuletas são conservadas em um estojo de argila - envelope - em cuja tampa está reproduzido o texto, de maneira que existe uma cópia de seu conteúdo, ou seja, quebrando-se a tampa, ainda se conservará a tabuinha dentro.

As tabuletas são entregues ao comprador como prova de seu direito e este as conserva em seu arquivo (geralmente um recipiente). Existiriam outras cópias, tais como as que eram entreguem a autoridades – registros públicos.

Estrutura básica dos documentos

Corpo do documento: coisa, preço e partes.

Cláusulas adicionais: cláusula de entrega, cláusula de não oposição, evicção (se o comprador for privado da coisa vendida pelo *verus dominus* o vendedor promete-lhe uma indenização ou submete-se a um castigo físico).

Intervenção das testemunhas, notário e funcionário público autorizador (as vendas são realizadas com licença e por ordem de uma autoridade).

Exemplo da compra de um campo pelo profeta Jeremias (Bíblia: Jeremias, caps. 32:10-12 e 32:14-15):

Diz Javé: "eis Hanameel, filho de teu tio Selum, que virá ao teu encontro para dizer: 'compra o meu campo de Anatot, porque tu tens o direito de resgate para adquiri-lo". A venda é feita por escrito: "Redigi, então, o contrato e o selei, tomei testemunhas e pesei a prata em uma balança. Depois eu tomei o contrato de compra, o exemplar selado (com as estipulações e as cláusulas) e o exemplar aberto e entreguei o contrato de compra a... Em presença de meu primo Hanameel e das testemunhas que assi-

20 de setembro – quinta

naram o contrato de compra e em presença de todos os judeus que se encontravam no pátio da guarda".

"Toma estes documentos , este contrato de compra, o exemplar selado e a cópia aberta, coloca-os num vaso de argila para que se conservem por muito tempo..."

Proclamação pública – o *arauto nigir*

Celebrada a transação, esta seria exteriorizada de modo público por éditos ou proclamas.

O encarregado dos editais e proclamação é o arauto – *nigir*. Sua função é diferenciada nas fontes em relação às funções notariais, registrais e de agrimensura.

O procedimento aplicava-se unicamente à alienação de imóveis.

O escriba agrimensor e o escriba registrador

Nos documentos mais antigos acham-se referências a funcionários encarregados de tarefas como medição e fixação de divisas dos campos vendidos e publicidade das transações.

Acham-se documentados como *gu.sur.nun*, *engar.us* e o denominado *sag.du*. Eram escribas (*dub-sar*) que aparecem em contextos relacionados com a transmissão de imóveis. Não são muito freqüentes os dados relativos aos registros imobiliários. Mas não há dúvida de que existiram. Prova-o o nome: *é-dub-lal-mah*. As escavações de Ur revelaram a existência de um edifício em ruínas chamado justamente "o grande depósito de tabuletas".

A existência desses registros, onde eram guardadas as tabuinhas está demonstrada perfeitamente em época posterior. Na coleção de correspondências pessoais de Hamurábi (Thuereau-Dangin), há referências a um registro de imóveis: "Na ausência de Lipit-Ishtar, Lu-Ninshuburka, seu companheiro, fez apagar o nome de Lipit-Ishtar (da tabuleta) e em seguida pôs o campo em seu nome e o fez inscrever". (Carta nº 15)

Ainda sobre o registro imobiliário – as leis assírias

"... (tomará) posse por compra. Antes de que tome posse do campo (e) da casa por compra (se o campo ou a casa estão) dentro dos termos da cidade de Assur, ele (o comprador) fará com que o arauto realize (ali) três proclamas durante um mês completo; porém (se estão situados) na jurisdição de qualquer outra cidade, fará com que o proclama se realize (ali) três vezes em relação à aquisição pendente de campo e de casa dizendo: 'vou entrar na posse por compra (do) campo e casa de tal, filho de tal, dentro dos limites desta cidade'; que todos aqueles que pretendam ter algum direito ou pretensão à posse façam valer seus títulos e os apresentem diante dos registradores; que os apresentem (seus títulos) e provem seu melhor direito e (então) tomem posse.

"Aqueles que durante o mês completo (enquanto) ainda há tempo para fazê-lo sem falta, apresentarem suas tabuletas diante dos registradores, (tal) pessoa ficará assegurada (na posse) de tal imóvel (e) tomará posse (dele). Uma vez realizada a proclama dentro da circunscrição da cidade de Assur, um dos ministros próximos do rei, o escriba da cidade, o arauto e o registrador real se sentarão em conselho (e no caso) de qualquer (outra) cidade em cuja circunscrição houvesse que tomar possessão de campo ou cidade, o prefeito (e) três anciãos da cidade se sentarão em conselho; farão com que o arauto realize o proclama, farão escrever suas tabuletas (e) as entregarão dizendo: 'durante todo este mês completo o arauto realizou o proclama em três ocasiões. Aquele que não apresentou sua tabuleta dentro deste mês completo diante dos registradores perdeu todo direito ao campo e à casa; os que se interessaram pelo proclama do arauto são livres para tomá-las (as tabuletas)'. Os juízes farão escrever três cópias do proclama do arauto, uma das quais entregarão ao registrador..." (Driver-Miles, Assyrian laws, art. 6, tabuleta B).

Como ocorre na *gewere* do direito germânico, alienante e adquirente efetuavam a investidura, que consistia na deposição do primeiro e investidura do segundo, diante dos magistrados, obtendo este último uma posição inatacável.

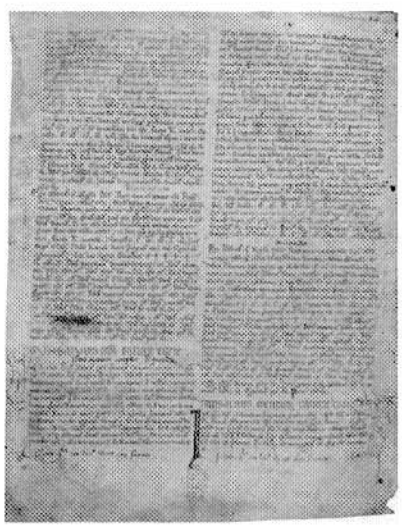
Do documento de investidura far-se-iam três cópias. Uma ficava com o registrador para arquivo nos registros públicos. As demais com o magistrado (ou com o comprador e vendedor). Como resultado, a aquisição é firme e irrevogável, purgando de erros o título do transmitente.

Sobre quem alegue ter direitos sobre o bem pesa o ônus da oposição à venda projetada.

Há paralelismos com a publicidade na pólis grega (cf. texto de Teofrastro).

E a publicidade? Depois de cumpridas as formalidades, a situação jurídica deveria ser conhecida de todos, chamados a respeitá-la.

As tabuinhas são frágeis demais e de escasso valor publicitário. Não



Página do registro da chancelaria de Afonso II, da mão do notário João Martins (Torre do Tombo, Forais Antigos, maço XII, n. 3, fol. 9). O texto representa um dos mais antigos registros originais da chancelaria de uma corte européia e compõe grupo de diplomas reais lavrados a partir de 1217.

bastam os ritos solenes. A memória coletiva dos atos e solenidades não se perpetua na comunidade. Testemunhas e vizinhos desaparecem...

É preciso um mecanismo que resista ao tempo, vença o esquecimento e que seja resistente à fraude. Nasce a escritura em monumentos. Nascem os *kudurrus*, pedras-limite, marco, miliar.

Kudurrus

Os *kudurrus* mais conhecidos datam da época cassita e pós-cassita. São pedras em forma ovóide ou cônica em calcáreo negro, branco ou amarelo e de dimensões variáveis. Na parte superior, ou em uma das suas faces, havia vários registros, baixos-relevos de interpretação muito discutida, de natureza simbólica que se correspondiam com um texto repleto de imprecações e maldições divinas contra quem destruísse o monumento ou contra quem "em épocas distantes desconhecesse o direito do adquirente".

Nem todos os *kudurrus* eram cravados no solo, em propriedades e divisas (etimologia). Eram depositados nos templos.

Finalidade de sua colocação em templos: dar a conhecer a situação jurídica que se proclama em um lugar público e à vista de toda a comunidade e a impetração da proteção dos deuses, testemunhas fiadoras da transação e protetoras do direito do adquirente.

Encontram-se, em épocas anteriores (período pré-sargônico), o que Gelb denominou de *ancient kudurrus*, que eram documentos de transação imobiliária.

O material usado pelos *dub-sar* era a pedra, material raro e bastante caro – o que demonstra a importância do registro em meio indelével para perpetuação e proteção contra fraudes.

Os *ancient kudurrus* registram em pedra o que originalmente estava gravado nas tabuletas de argila-*dub*. Eram cópias "monumentais".

Os negócios eram documentados duplamente: em argila (estojos em posse dos vendedores e compradores) e em espaços públicos.

***Kag* (sumério) - *sikkatum* (acadiano)**

Há notícia nas tabuletas de venda de certas cerimônias conhecidas por uma fórmula segundo a qual o vendedor "inseriu o cone na parede" (Fulano *kag-bi é-gar(-ra) bi/bi-du*)

O *kag* sumério é uma peça cônica furada axialmente, com aproximadamente 60mm de altura e 40mm de diâmetro, atravessada por uma estaca de madeira – o "cravo".

O cone era fixado à estaca com cordas ou cintas de couro e se inseria (literalmente: cravava-se), solenemente, à parede da casa ou cerca da divisa do campo.

Deixava-se livre uma parte ao público, cuja superfície gravada em cuneiforme, reproduzia o documento de venda recolhido na tabuleta de argila. Os cravos protegeriam o título do comprador. Deduz-se por cláusula de evicção um documento que estipula que, se o vendedor não é o verdadeiro proprietário da coisa, "com este cravo se lhe atravessará a boca".

Os conceitos aqui emitidos acerca de tão notável civilização foram extraídos de um texto traduzido pelo palestrante e publicado na Revista de Direito Imobiliário nº 50 – *A publicidade imobiliária no direito mesopotâmico antigo*, de Luís Fernández del Pozo, registrador espanhol e estudioso do direito da antigüidade mesopotâmica, egípcia e clássica. Remetemos o interessado para esse importante estudo sobre os primórdios da publicidade imobiliária ■

Rascunhos sobre temas do Registro Imobiliário

Dr. Gilberto Valente da Silva – Assessor Jurídico do IRIB

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 20/setembro/2001
Sinopse dos trabalhos apresentados

1. Indisponibilidade dos bens penhorados em execução fiscal da União

Dispõe o art. 53, parágrafo 3º da Lei 8212/91, que os imóveis penhorados em execuções fiscais da União se tornam indisponíveis.

A Lei 8212/91 trata exclusivamente da seguridade social, do que decorre uma primeira indagação: Qualquer execução fiscal da União ou apenas aquelas que objetivem a cobrança de dívidas da seguridade social?

E mais: A execução pelo débito do ITR, ou por falta de pagamento de uma parcela do imposto de renda, igualmente gerando penhora de bem imóvel, o torna indisponível?

E se o débito do titular de domínio do imóvel penhorado decorrer do não pagamento do ITR de imóvel rural, gerando a penhora de um imóvel urbano, este se torna indisponível?

Se o imóvel estiver penhorado em execução fiscal da União torna-se indisponível e, con-

seqüentemente, nenhuma alienação, oneração ou mesmo outra penhora poderá ser registrada na matrícula.

O registro da penhora impede a disposição do imóvel em conseqüência ou por força do registro de um título de alienação voluntária do imóvel penhorado. Impede também, à vista do art. 756 do Código Civil, que o imóvel seja gravado com hipoteca ou qualquer direito real em favor de terceiro.

A indisponibilidade de que trata o art. 53 da Lei 8.212/91 diz respeito a ato voluntário do proprietário executado, que teve penhorado imóvel de sua propriedade, da propriedade de sócio, por consideração da despersonalização da pessoa jurídica, ou por qualquer outro fundamento.

Portanto, não há permissão, mas vedação, proibição para a alienação voluntária ou para a constituição de direito real em favor de terceiro. Mas nada impede o registro de carta de arrematação expedida em ação de execução em que o imóvel tenha sido penhorado, de uma carta de desapropriação, que por ser forma originária de aquisição do domínio retira, por ato de império do Estado ou do Município, a propriedade do expropriado.

(...)

2. Arrolamento de bens

A matéria constitui uma inovação do ponto de vista fiscal e registrário, possibilitando que as pessoas indiquem e o Poder Público Federal aceite, o relacionamento de bens de propriedade do contribuinte ou de terceiro que concorde em ser o prestador da garantia, para garantia do futuro pagamento de um pretenso débito fiscal.

Ofertados os bens, aceito o arrolamento, o Ministério da Fazenda comunica o Registro de Imóveis a respeito para o *registro* do arrolamento do imóvel (e não averbação) a ser praticado na matrícula.

Se pudesse ser feita, a averbação seria praticada na matrícula ou à margem da transcrição do imóvel arrolado. Mas, em se tratando de ato de registro, é obrigatória a abertura de matrícula, quando ainda estiver o imóvel apenas transcrito.

É indispensável que o imóvel arrolado seja de propriedade da pessoa física ou jurídica que o indica à Receita Federal e, se o arrolamento for feito por terceiro, essa circunstância deve vir expressamente consignada no expediente que a Receita Federal encaminha aos Registros de Imóveis com a finalidade de obter o registro.

(...)

3. Personalidade Jurídica do condomínio

Comentário a respeito de recente decisão judicial que apreciou a recusa do registro de carta de adjudicação, mediante a qual, em procedimento jurisdicional, determinado condomínio viu que lhe fora transferida a propriedade de um apartamento, uma unidade autônoma de um condômino inadimplente (Decisão do Juiz Titular da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo-SP, Dr. Venício Antônio de Paula Salles, *in* Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP nº352, de 9/8/01: *www.irib.org.br/ultimas/fr_noti.htm)*

A decisão diz respeito à capacidade jurídica, fora da hipótese expressamente prevista no art. 63 da Lei 4.591/64, para adquirir a propriedade ou direitos a ela relativos.

A despeito da profundidade com que o tema tem sido tratado, e da forma reiterada como este entendimento vem sendo declinado nos diversos julgados da Corte Paulista, necessário – em função das alterações sociais e econômicas que alteraram sobremaneira as relações jurídicas envolvendo a chamada "vida" condominial – que seja feita uma revisão ou uma certa reavaliação dos conceitos e da interpretação sobre o tema.

Os condomínios exercem funções que vão muito além da antiga missão de apenas arrecadar as taxas condominiais para fazer frente às despesas com a manutenção do prédio. Respondem por todos os interesses coletivos dos condôminos.

O entendimento que considera que os condomínios especiais têm apenas capacidade postulatória ou capacidade para estar em juízo, mas não possuem personalidade jurídica, se antagoniza com esta realidade, e decorre de uma interpretação que visualiza em todos os dispositivos que permitem vida jurídica plena aos condomínios, a condição de disposições excepcionais, que se prestam apenas para confirmar a regra da despersonalização.

Os fatos e o avanço social reclamam um novo tratamento e uma nova abordagem, pois a intensidade da vida jurídica dos condomínios determina uma inversão acentuada, para efeito de se considerar como regra e não como exceção tais disposições legais que admitem a personalização.

(...)

Retomando a definição de personalidade jurídica (aptidão genérica para adquirir direitos e contrair obrigações), imperioso é reconhecer que atualmente os condomínios não têm quaisquer restrições relativas à conquista de direitos ou mesmo pertinentes à assunção de obrigações. Possuem todos os requisitos para exercer em sua integralidade, a vida jurídica plena, posto que são dotados de todo instrumental jurídico para o desempenho dos mais diversos papéis nas relações rotineiras.

(...)

Todos os pressupostos necessários para o reconhecimento da personalidade jurídica para os condomínios se encontram presentes nos termos no art. 18 do Código Civil.

(....)

Relevante destacar que o reco-

nhecimento da personalidade jurídica dos condomínios não causa danos, prejuízos ou dificuldades para terceiros, e mais do que isto, pode representar uma conquista para os condomínios que melhor poderão operar suas cobranças e suas execuções. Não há porque se negar este caminho interpretativo, optando-se por entendimento que mitiga direitos e dificulta seu exercício.

O reconhecimento de personalidade jurídica para os condomínios não acarreta qualquer ameaça para os interesses dos condôminos, pois é a assembléia condominial que, soberanamente, decide sobre a questão, os destinos e a forma de proceder do condomínio, autorizando ou negando a compra ou adjudicação de imóvel ou dando ou negando poderes para o síndico tomar decisão nesse sentido.

(...)

Assim, não havendo riscos ou prejuízos para terceiros, não há "burla legal" ou qualquer outro desvio ou irregularidade. Lícita é a interpretação que reconhece aos condomínios "personalidade jurídica" para atuarem nos limites de seus regimentos e regulamentos, atendendo sempre às determinações das assembléias.

(...)

4. A desmoralização dos registradores de imóveis

Já escrevi um rascunho em que critiquei o excesso de burocracia, a teimosia e as absurdas exigências feitas por um registrador.

Vejo que durante muito tempo vamos ter que malhar em ferro frio...

Em certo Registro de Imóveis de uma cidade do interior do Estado de Goiás havia, numa matrícula, o registro de uma hipoteca em favor de estabelecimento bancário. Registrada a hipoteca, alguns anos depois, antes ainda do vencimento do gravame, o banco entrou em regime de liquidação extrajudicial decretada pelo Banco Central. Ao final do prazo para o pagamento do débito e, justamente, obteve o documento correspondente, expedido pelo liquidante do banco, cuja liquidação ainda não se tinha encerrado. Não é só a Justiça e nem só os Registros de Imóveis que são morosos: os liquidantes dos bancos, designados pelo Banco Central, também o são...

Com o documento de quitação o devedor dirigiu-se ao Oficial, com requerimento, com firma reconhecida, instruído do instrumento particular de quitação, com a firma do liquidante também reconhecida, tudo satisfazendo os artigos 221, II e 250, III da Lei de Registros Públicos.

O Irib recebeu, então, a consulta no sentido de se saber se poderia ser cancelada a hipoteca sem que fosse comprovado que o liquidante tinha poderes conferidos no ato de sua designação, para essa importante atividade, ou por documento posterior, para firmar documentos que validassem a quitação outorgada!

(...)

5. Averbação curiosa I

A questão diz respeito à pretensão de uma pessoa de averbar, na matrícula de um imóvel, a concessão de alvará expedido pelo Departamento Nacional de Produção Mineral, concedendo-lhe autorização para efetuar, naquele imóvel, pesquisa de "água mineral". Consultado a respeito, ponderei que a averbação deveria ser feita tendo como suporte o artigo 246 da Lei de Registros Públicos:

Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

Cuido que o art. 167, II, 5, é também suporte para esta averbação.

(...)

É óbvio que é de alto interesse esta averbação, para amplo conhecimento público, em especial para quem negociar com o proprietário do imóvel...

Parece que tal averbação deveria ser obrigatória e imposta pelo Código de Minas ou por força de dispositivo legal.

Mas a averbação não pode e não deve ser recusada a requerimento do proprietário, que postulando a averbação faça pública a concessão e exploração do seu imóvel pelo Ministério de Minas e Energia, ou a pedido da pessoa física ou jurídica que recebeu a autorização para a pesquisa.

(...)

6. Averbação Curiosa II

Recentemente fui indagado sobre a possibilidade de ser feita, na matrícula de um imóvel rural, a averbação de que nele foi construído ou "aberto" um poço semi-artesiano. Respondi afirmativamente, informando que a averbação dependia, entretanto, de requerimento do proprietário com firma reconhecida (art. 221, II da Lei de Registros Públicos), acompanhado de dois documentos indispensáveis:

a) prova de que foi feita a perfuração do poço (apresentação de nota fiscal, por exemplo);

b) comprovação de pagamento do INSS relativo à obra, porque trata-se de obra de construção civil sujeita ao pagamento dessa contribuição.

7. Protocolo, prenotação, protocolização.

Um Oficial de Registro de Imóveis consultou o Irib para saber se poderia recusar o recebimento e a prenotação de um título apresentado por cópia reprográfica.

Acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo decidiu que os títulos só podem ser apre-

sentados ao registrador no original. Mas nunca foi dito que o Oficial deve, ao exercer sua função de chefe do protocolo, recusar a recepção e a prenotação de título que lhe seja apresentado através de cópias reprográficas, autenticadas ou não.

Assim, o Oficial deveria ter recebido o título, fornecendo recibo à parte, prenotando-o para exame, fazendo o exame total do título de forma a que todas as exigências fossem levantadas (LRP, art. 198), entre as quais aquela que dizia respeito à solicitação da apresentação do original do título.

A apresentação de um pedido, de um requerimento, é direito do cidadão, não cabendo a quem ele é apresentado, o exame de mérito...

(...)

8. As águas e o Registro de Imóveis

O tema do trabalho Direito de propriedade sobre águas e o Registro de Imóveis, apresentado neste XXVIII Encontro, trouxe uma preocupação para os registradores.

A grande preocupação, no que diz respeito ao Registro de Imóveis, é o artigo 26 da Constituição Federal de 1988, que inclui entre os bens dos Estados Membros não só as águas, mas também o solo que suporta o leito dessas águas.

Qual a conseqüência registrária desse dispositivo legal?

Se os córregos, os simples filões de água, pela Constituição passaram a ser de domínio dos Estados, sem necessidade de título formalizado e registrado, há um domínio intermediário entre as duas ou mais partes do imóvel percorrido pelo leito desses cursos d'água. O antigo imóvel uno em que eles se situam está seccionado e, do ponto de vista estritamente formal, atentos para os artigos 234 e 235, em conjugação com o art. 176, todos da LRP, deverão ser geradas matrículas distintas para as partes em que foi ele dividido.

Quais as repercussões dessa questão jurídica nos Registros? Como resolver as questões práticas?

(...)

9. As funções extra-registrárias do registrador

O registrador de imóveis exerce suas funções segundo a Lei de Registros Públicos, obedecendo a uma série de leis federais, muitas outras atribuições conferidas por leis estaduais, sendo compelido ao atendimento e ao cumprimento das normas técnicas fixadas pelas Corregedorias de Justiça, na esteira do que estabeleceu a Lei 8935/94.

Mas não é só. Em inúmeros dispositivos legais, os registradores de imóveis exercem um sem número de atividades que se podem denominar atividades extra-registrárias. Na verdade, os Registros de Imóveis são os fiscais não remunerados da Receita Federal, do INSS, dos Estados e dos Municípios conforme preceitua, aliás, o art. 289 da LRP: "No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício".

O art. 48 da Lei 8212/91 impõe responsabilidade solidária ao notário/registrador que não fiscalizar a regularidade da situação das pessoas físicas e jurídicas, em relação à previdência social.

A Lei 9.393/97 estabelece que nenhum ato de registro poderá ser praticado em relação a imóvel rural sem a comprovação da regularidade do imóvel quanto ao pagamento do Imposto Territorial Rural.

Em todos os Estados e Municípios existem outras normas legais ou conseqüentes de provimentos, portarias e ordens de serviço que impõem ao registrador a fiscalização de tributos.

Se os registradores de imóveis deixarem de fiscalizar, graciosamente, todos os cidadãos e pessoas jurídicas, no que diz respeito à regularidade de sua posição perante todas as obrigações tributárias, fiscais e previdenciárias, perderão o interesse do governo federal em mantê-los como delegados no exercício de suas atribuições, voltando a ganhar fôlego a idéia da estatização.

(...)

10. Fim do terror

Quantos registradores foram, no Estado de São Paulo, ameaçados de prisão pela prepotência e arbitrariedade dos Juízes do Trabalho?

Um parecer dos Juízes Auxiliares da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo dobra-se às centenas de decisões dos tribunais do País, concluindo que não existe a impenhorabilidade dos imóveis dados em garantia hipotecária em cédulas de crédito de qualquer natureza.

As leis regradoras das cédulas de crédito estabelecem a impenhorabilidade dos bens que garantem os créditos daquelas entidades financeiras que concederam financiamento, acreditando que os bens que lhes foram dados em garantia estariam a salvo de execução por outras dívidas do emitente!

A conseqüência da revogação da lei pelo judiciário é, sem dúvida, a redução do crédito que antes era garantido pela hipoteca e que agora ficou sem garantia até que ele passe a ser negado a todos.

Conforme o parecer citado, os imóveis que por força de lei são impenhoráveis podem ser penhorados e as penhoras registradas nas matrículas, desde que essas penhoras tenham sido formalizadas em reclamações trabalhistas.

Fiquei feliz porque nunca mais os registradores paulistas serão ameaçados de prisão pelos juízes do trabalho. Fiquei triste porque eles apenas estavam cumprindo a lei e, neste País, quem cumpre a lei sempre sai perdedor... ■

20 de setembro – quinta

Reserva legal

Dr. Francisco José Rezende dos Santos – Registrador em Esmeraldas-MG

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 20/setembro/2001
Sinopse dos trabalhos apresentados

A Reserva Florestal Legal, ou Reserva Legal, é uma das muitas limitações impostas pelo Poder Público ao direito de propriedade que são levadas ao registro imobiliário para dar publicidade às restrições impostas.

Devido a uma interpretação errônea do Código Florestal (Lei 4771/65) o Ministério Público, principalmente, vem exigindo que os proprietários rurais providenciem a Reserva Legal e a averbem no Registro de Imóveis, o que tem sido feito tanto na via administrativa quanto na via judicial, paralisando, assim, o trânsito dos títulos de transmissão ou oneração de bens nos Registros de Imóveis.

Na via administrativa, o MP tem solicitado às Corregedorias de Justiça que imponham normas aos serviços imobiliários. Na via judicial, o MP, através da promoção de inquérito civil, de ação civil pública e de outras medidas, tem causado constrangimento aos registradores de imóveis, às vezes paralisando o trânsito dos títulos traslativos de propriedade e impedindo o curso normal das atividades negociais. O imobilismo dos títulos têm causado o congestionamento dos títulos nos Registros de Imóveis e a angústia das partes, que não conseguem registrar suas escrituras.

Objetivo do trabalho

A intenção do meu trabalho é demonstrar que a averbação da Reserva Legal possui uma série de atos antecedentes, praticados pelo proprietário no seu imóvel rural, sem os quais sequer existe a exigibilidade da Reserva Legal.

Diversos são os autores que definem a Reserva Legal. Assim, podemos apontar algumas características próprias da Reserva Legal, que é uma limitação ao direito de propriedade, pois restringe o uso do imóvel, é imposta em caráter definitivo e imutável, só pode ser localizada em imóvel rural, destina-se à preservação de florestas ou outra forma de vegetação nativa existente em propriedades particulares, torna proibido o corte raso, deve ser especializada no Registro de Imóveis, na matrícula da propriedade, quando o proprietário pretenda explorar o restante do imóvel.

Hoje a Reserva Legal tem a sua função, limites e utilização delimitados pelo artigo 16, seus incisos e parágrafos da Medida Provisória 2166-65, de 28/6/2001, que modifica o Código Florestal em seu artigo 16:

"Art. 16 – As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, *são suscetíveis de supressão,* desde que sejam mantidas, a título de *reserva legal,* no mínimo:

I – 80% na propriedade rural situada em área de floresta localizada na Amazônia Legal;

II – 35% na propriedade rural situada em área de cerrado localizada na Amazônia Legal, (...).

III – 20% na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa (...).

IV – 20% na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País".

Também não se confundem as áreas de Reserva Legal com as áreas de preservação delimitadas pelos Parques Nacionais, Estaduais ou Municipais, as de Reservas Biológicas, reservas Ecológicas, Estações Ecológicas, Florestas Nacionais, Estaduais e Municipais, Áreas de Proteção Ambiental, Áreas de relevante Interesse Ecológico e Reservas Extrativistas, que são áreas e bens de domínio Público definidas em lei".

Momento da exigibilidade

O que pretendo é fazer uma abordagem diferente sobre um ponto que muito tem afligido os registradores, especialmente os de Minas Gerais. Minha abordagem é sobre o momento da exigibilidade da Reserva Legal por parte dos registradores de imóveis, ou seja, quando o proprietário rural deve providenciar a Reserva Legal e promover a sua averbação no Registro Imobiliário.

Não resta a menor dúvida de que a Reserva Legal está ligada, atada, presa e consentânea à exploração ou supressão da floresta ou outra forma de vegetação nativa existente na propriedade particular.

A Reserva Legal está latente, ou seja, esperando o momento de ser introduzida na matrícula do imóvel, tão logo haja a intenção do proprietário de explorar economicamente o imóvel em que se situe a floresta ou a vegetação nativa. É claro que antes o proprietário interessado deverá procurar a autoridade administrativa competente em seu Estado

para que autorize a exploração e especifique a área.

O legislador só condicionou a Reserva Legal à atividade de exploração da floresta ou forma de vegetação nativa existente no imóvel.

Promove-se a delimitação da Reserva Legal, quando o proprietário rural pretende suprimir ou explorar a forma de vegetação nativa ou floresta que, porventura, exista em sua propriedade. Se pretende desflorestar, solicita a delimitação da Reserva. Não havendo pretensão do proprietário de suprimir ou explorar a floresta ou outra forma de vegetação nativa existente em seu imóvel, não pretendendo desmatar, não há que se exigir a delimitação da Reserva Legal, até porque, como corolário, toda a propriedade estará automaticamente intacta.

Conclusão

A averbação da Reserva Florestal não é pré-requisito para o ingresso de qualquer título *inter vivos* ou *causa mortis* no Registro Imobiliário, nem o seu conseqüente lançamento em forma de registro ou averbação nas respectivas matrículas dos imóveis. Assim, poderão ser praticados quaisquer atos previstos no artigo 167 da Lei 6015/73, independentemente de nas matrículas dos imóveis constar a averbação da Reserva Legal.

A Reserva Legal é sim, pré-requisito para a exploração da floresta ou outra forma de vegetação nativa existente no imóvel rural, devendo para isso o seu titular averbá-la com antecedência, antes da exploração ou supressão da mata, junto à matrícula no Registro de Imóveis competente, da circunscrição do imóvel, observados os procedimentos administrativos próprios para a autorização. A averbação, no caso de exploração ou supressão da floresta, ou outra forma de vegetação nativa existente, é obrigatória para o proprietário rural, e não opção sua, e o registrador de imóveis, por disposição legal (art. 16, § 8º do Código Florestal – Lei 4771/65 com as alterações da Medida Provisória 1956-50) tem o dever de averbá-la junto à matrícula do imóvel onde se localizar a Floresta Legal ■

Demarcação amigável

Dr. Manoel Carlos de Oliveira – Registrador em Itapecerica da Serra-SP

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 20/setembro/2001
Sinopse dos trabalhos apresentados

Demarcação amigável é aquela em que há convergência de interesses entre confrontantes, que queiram definir melhor os limites do seu imóvel. Eles pretendem fazer com que as divisas existentes entre seus imóveis fiquem perfeitamente definidas, ainda que haja a fixação de novos limites. Da mesma forma, dois ou mais condôminos podem dividir o imóvel que possuem em condomínio, criando novos limites nos pontos onde os imóveis resultantes da divisão irão se confinar. Portanto, parece-nos que dois ou mais proprietários de imóveis contíguos poderão, por meio de escritura pública demarcatória, fazer o que a lei lhes permite. Eles irão fixar os novos limites ou aviventar os limites já apagados.

Demarcação amigável

Vamos imaginar um primeiro caso em que as linhas perimetrais das divisas do todo que engloba dois imóveis, por exemplo, estejam perfeitamente definidas e caracterizadas no Registro de Imóveis. A descrição da linha perimétrica que vai dividir os dois imóveis é convencionada livremente entre seus proprietários, que vão extremar os respectivos prédios, fixando novos limites entre eles e procedendo, assim, uma "demarcação amigável".

Descrição imperfeita

E se dois proprietários de imóveis contíguos, devidamente registrados, que não possuam na descrição do perímetro a perfeita delimitação dos limites quiserem estabelecer essa exata delimitação? Eles terão que extremar os respectivos prédios, fixando novos limites entre eles, ou aviventar os limites já apagados. Voltamos, assim, à mesma situação do resultado da divisão do primeiro caso.

Se a demarcação foi feita em uma ação ordinária demarcatória será expedida a carta de sentença, que tem que ser registrada no Registro de Imóveis. Além de obrigatório, o registro é importante em razão dos efeitos que passa a produzir.

Atribuição

Atribuição é uma espécie do gênero divisão, ou seja, é a divisão feita nos casos de incorporação que resultou na constituição de condomínio quando os co-proprietários de

20 de setembro – quinta

um terreno promovem a construção de um prédio e passam a ser os incorporadores. Após a construção, eles submetem o prédio ao regime especial de condomínio, fazendo a instituição e especificação de condomínio conforme a Lei 4591/64. Nesse momento, ou após o registro dessa instituição e especificação de condomínio, para desfazer a comunhão, promovem a atribuição das unidades autônomas, isto é, fazem a "divisão" dessas unidades, de modo a que passem a ser atribuídas como propriedade exclusiva de cada um deles. Assim, os co-proprietários deixam de ser condôminos regidos pelo Código Civil e passam a ser condôminos pelo regime especial criado pela Lei 4591/64.

Escritura pública

"Não temos dúvida de que o ato jurídico a que alude o artigo 167 é a escritura pública. Para sua lavratura deverão ser observadas as disposições constantes da Lei 7433/85, no que for aplicável às divisões ou às demarcações.

A escritura pública também pode se prestar para a demarcação de imóveis confrontantes, quando nessa escritura compareçam os seus respectivos proprietários para fazer a "demarcação amigável" entre dois imóveis confrontantes de proprietários diferentes.

Parece-nos desnecessária, nesse caso, a intervenção judicial. Se para a escritura de divisão amigável não é necessária a intervenção judicial não se justifica que essa intervenção seja exigível na demarcação amigável.

A ação de divisão e a ação demarcatória devem ser utilizadas, portanto, quando não houver consenso entre as partes envolvidas ■

21 de setembro – sexta

Loteamentos

Dr. João Baptista Galhardo – Registrador em Araraquara-SP

2° Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário Brasileiro (XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil) Foz do Iguaçu – 21/setembro/2001 Entrevista concedida ao Boletim do Irib

Boletim do Irib - Qual será o tema que o Sr. desenvolverá no encerramento deste Curso de Introdução patrocinado e realizado pelo Irib em sua segunda edição?

Dr. Galhardo - Quando me dispus a participar deste Curso de Introdução ao Direito Registral Imobiliário, persegui um claro objetivo. Foi com a disposição de buscar soluções e propiciar a troca de idéias e experiências, que resolvi enfrentar o tema e colaborar para aumentar o conhecimento técnico nessa matéria que encerra reconhecidas dificuldades.

Hoje vou falar de parcelamento de imóveis para fins urbanos a pessoas diretamente envolvidas e interessadas na promoção desses empreendimentos: Em primeiro lugar os estudantes, para quem o curso foi originalmente concebido. Mas o tema interessará igualmente a corretores e empresários do ramo, sem esquecermo-nos dos próprios registradores.

Quais as cautelas que se deve ter para formar o pedido de processo de loteamento? Quais as certidões negativas necessárias? Quais os limites do registrador para apreciar e decidir acerca dos documentos apresentados? Quais os cuidados com o memorial descritivo, com as aprovações estaduais, com as plantas? Quais os cuidados que se deve ter quanto às restrições urbanísticas, a forma de lhes dar publicidade, o zelo com a aceitação do contrato-padrão? (Aliás, contrato-padrão que não deverá conter as cláusulas ilegais, abusivas ou iníquas, em atenção à tendência moderna de defesa dos interesses dos consumidores).

Enfim, buscamos oferecer uma visão panorâmica do registro de parcelamentos de imóveis para fins urbanos. Não falarei sobre parcelamento de imóveis rurais, porque esta matéria foi abordada pelo Dr. Gilberto Valente da Silva de forma exaustiva em palestra anterior. Não falarei do Estatuto da Cidade, porque já foi objeto de aprofundado debate com a apresentação de três excelentes trabalhos sobre o assunto.

Vou buscar expressar aqui, de maneira singela, o resultado da experiência vivenciada ao longo dos anos à frente de um Registro Imobiliário, pinçando fatos que podem ocorrer e que podem causar danos, causar prejuízos, que podem acarretar a responsabilidade dos registradores. Enfim, vou relatar fatos que não se encontram em livros sobre a matéria.

21 de setembro – sexta

Boletim do Irib - Como o Sr. avalia a realização deste curso conjugado ao Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil?

Dr. Galhardo - Acho que foi uma idéia excelente. Não somente pela difusão do conhecimento em matéria tão específica, mas pela propagação do nome do próprio Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, que se tem destacado no fomento e veiculação de conhecimento técnico e científico de interesse não só dos registradores imobiliários seus associados, mas de todos os profissionais que atuam na área.

Boletim do Irib - O Irib tem-se destacado justamente na área de divulgação técnica e científica, com inúmeras publicações editadas, centenas de páginas impressas e eficiente sistema de comunicação eletrônica. Como Diretor de Divulgação e Publicidade, o Sr. foi responsável por este feito.

Dr. Galhardo - Na verdade a melhor imagem que me ocorre para ilustrar tal feito é a de uma orquestra. De uma disciplinada e afinada orquestra. E você sabe que uma orquestra é um fato coletivo. Não existe orquestra de um só instrumento, nem de um só músico. Cada um de nós soube dar o melhor de si, criando um ambiente extremamente favorável para o florescimento de novas idéias, para a renovação de nossa cultura associativa, para a realização de projetos que tornaram esta gestão um exemplo de solidariedade e comunhão de idéias. Portanto, se alguma virtude é identificada nos trabalhos até aqui desenvolvidos, tal fato deve ser creditado ao espírito cooperativo que espelha fielmente a maturidade institucional do Irib.

Boletim do Irib - Os trabalhos apresentados nesta semana, no desenvolvimento do Curso de Introdução, serão publicados de forma avulsa? Como os alunos poderão obter o seu e outros trabalhos que não estavam disponíveis para cópias?

Dr. Galhardo - A idéia é reunir esses trabalhos num apêndice que figurará no tradicional livro que o Instituto edita (em parceria com o editor Sérgio Fabris) na coleção *Irib em Debate*. Pensamos criar uma seção para divulgar esses trabalhos específicos, disponibilizando para todos os nossos colegas as aulas que foram tão proveitosamente ministradas pelos companheiros ■

Sistema público de registro de terras: Incra renova convite para parceria.

Marco Aurélio Pavarino – Coordenador Geral Técnico do INCRA

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 21/setembro/2001
Entrevista concedida ao Boletim do Irib

Boletim do Irib - A dúvida de todos os registradores aqui presentes é: publicada a lei 10.267/2001, ela entra imediatamente em vigor? Especificamente no tocante às comunicações previstas no § 4° do artigo 1° da lei, devem ser feitas desde já, ou estão dependentes de regulamentação?

Incra - Esse é um aspecto importante a ser considerado. A questão é de natureza jurídica. Numa visão mais pura, sou levado a crer que esta lei aprovada tem que ser efetivamente cumprida. Mas não sou advogado e não poderia neste momento informar com precisão e segurança se as comunicações de que trata o diploma legal deverão ser feitas imediatamente ou não.

BI - Como o Sr. avalia que a troca de informações entre os cartórios e o Incra se dará? Será em papel ou via Internet?

Incra - É importante que essa troca de informações seja sistematizada. Daí a necessidade de se regulamentar esse intercâmbio de informações. Os cartórios têm um prazo de trinta dias para consumar essas comunicações, que são mensais. Creio que não foi sem motivo que se previu a regulamentação dessa lei, o que se deve dar no prazo de trinta dias.

BI - Insisto no tema, pois a expectativa dos registradores é grande no sentido da definição da obrigatoriedade de comunicação imediata. Não seria importante que enquanto não regulamentar a troca dessas informações o Incra definisse que os registradores não precisariam prestá-las? Na verdade não se sabe exatamente o que comunicar, como comunicar ou como processar essas informações...

Incra - Temos alguns aspectos legais envolvidos aí. O Incra não pode superar uma legislação fede-

ral por meio de um ato administrativo. A regulamentação virá através de decreto. E aí, sim, no decreto pode-se estabelecer um prazo de transição para que essas coisas aconteçam.

BI - Um dos aspectos indefinidos é a precisão do levantamento geodésico. A Lei fala em precisão posicional a ser fixada pelo Incra. Se este requisito não está definido, logicamente não se imagina como deverão ser comunicados ao Incra os dados de que ele necessita para o cadastro. Como superar essa dificuldade?

Incra - A legislação é bastante clara: quem vai definir o grau de precisão desse levantamento geodésico é o Incra. O problema é que temos o manual de cartografia fundiária, que remonta a 1988. Não tínhamos, ainda, a utilização expressiva do próprio GPS - Sistema de Posicionamento Global. Na semana passada, esse manual de cartografia foi revisto e foram definidas algumas questões, em relação ao grau de precisão, com vistas à confecção de peças técnicas. Isso já está publicado no Boletim de Serviço Interno do Incra e estamos providenciando a publicação no Diário Oficial. Portanto, essa questão do grau de precisão já está definida. Já teríamos como informar ao proprietário esses aspectos.

BI - O Sr. assinalou que o Irib é um parceiro importante do Incra nas discussões dos interesses comuns relacionados com o problema fundiário brasileiro e que o Instituto será convidado para tomar parte no Grupo de Trabalho que discute a regulamentação da Lei. Já existe pauta ou calendário para a reunião desse grupo?

Incra - A portaria que instituiu esse grupo de trabalho foi assinada no meio da semana passada, durante a solenidade de entrega do relatório da CPI da grilagem. O ministro assinou o ato, que foi publicado no DOU. Ainda estamos numa fase de interação com os órgãos e entidades envolvidos para poder marcar as reuniões, que serão periódicas. A periodicidade ainda será definida pelo próprio coordenador do grupo, que é o diretor executivo do Incra (Dr. Eduardo Freire). Ele vai coordenar o GT e definir, juntamente com outras entidades, o calendário de reuniões. Não pode ser uma coisa demorada, porque não temos muito tempo para que isso aconteça.

BI - O Irib teve uma participação muito ativa no encaminhamento do projeto. Como o Sr. avalia a contribuição dos registradores brasileiros?

Incra - É fundamental a participação do Irib, até pelas importantes proposições iniciais. Juntamente com o Irib, participaram algumas outras instituições bastante representativas como produtoras e usuárias de informações sobre imóveis rurais como Anoter, Anoreg-BR, Funai e Ibama.

BI - O Incra teve a iniciativa muito positiva de divulgar o anteprojeto e abrir as discussões à apreciação pública. Gostaríamos de saber se o Incra está disponibilizando esses dados em seu *site* na Internet para que os registradores interessados possam acompanhar o desenvolvimento das discussões e oferecer sugestões sobre a regulamentação da lei.

Incra - Uma política bastante clara do próprio Ministério é sempre ter transparência, inclusive na proposição dessas normas. Por esse motivo, instaurou-se uma audiência pública com a intenção de incentivar a interação com quem quer que tenha uma contribuição a dar para melhorar ou trazer benefícios à regulamentação dessa lei ■

Retrospectiva histórica da Lei Federal 10.267: Sistema Público de Registro de Terras.

Profa. Dra. Andrea Flávia Tenório Carneiro
Universidade Federal de Pernambuco – Centro de Tecnologia

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 21/setembro/2001
Sinopse do trabalho apresentado

A profa. Andrea F.T. Carneiro, da UFPE, fez uma retrospectiva da participação dos representantes do IRIB na elaboração do Projeto de Lei 3242/2000, atual Lei 10.267/2001, destacando a importância das contribuições apresentadas e a necessidade da continuidade dessa participação durante a elaboração do texto do decreto regulamentador da referida Lei.

A Lei 10.267/2001 representa a possibilidade do início de uma efetiva integração entre Cadastro e Registro de Imóveis em áreas rurais, uma vez que estabelece a troca de informações entre o Incra e os cartórios de registro de imóveis. É im-

portante, pois, que sejam discutidas as alterações previstas pela Lei e as implicações sobre o funcionamento do atual SNCR - Sistema Nacional de Cadastro Rural e dos registros imobiliários.

A Lei cria o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, uma base única de dados, a ser compartilhada por órgãos produtores e usuários de informações sobre imóveis rurais. Uma importante medida prevista na Lei é a exigência de Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional que executará o levantamento. Significa a realização dos levantamentos por profissionais habilitados para este fim e, portanto, passíveis de responder judicialmente por eventuais falhas ocorridas nos procedimentos técnicos, o que pode contribuir para a isenção de responsabilidade do profissional do registro imobiliário sobre possíveis superposições que venham a ocorrer.

A obrigatoriedade de referenciamento dos levantamentos ao Sistema Geodésico Brasileiro, por sua vez, proporcionará uma localização livre de superposições, desde que sejam atendidas as exigências de precisão que deverão ser definidas em regulamento posterior, devido à impossibilidade de se definir um único valor de precisão que atenda a realidades tão diversas quanto as encontradas neste país.

Pela Lei 10.267, a troca de informações entre o Incra e os Registros de Imóveis é estabelecida através da alteração da Lei 4.947/66, que fixa normas de Direito Agrário.

Uma preocupação, com relação à aplicabilidade da Lei, é a provável exigência de retificação judicial quando da apresentação dos novos memoriais descritivos, contendo dados precisos de localização em termos de coordenadas (art. 213, LRP)

Reforma do cadastro de imóveis rurais

O caminho mais curto para a obtenção futura de um cadastro padronizado é o aperfeiçoamento do cadastro rural, que possui legislação e administração federal. Os primeiros passos em direção à obtenção de uma unificação de cadastros foram dados pelo Incra, com a criação do SIR Algumas distorções, no entanto, precisam ser corrigidas, para que este cadastro seja um cadastro confiável.

A primeira objeção refere-se à qualidade dos dados, unilaterais e imprecisos, quando comparados aos obtidos pelo Cadastro Técnico. A utilização desses dados em sistemas modernos de geoprocessamento só contribui para denegrir a qualidade dos dados obtidos a partir dos levantamentos do Cadastro Técnico realizado pelo próprio Incra em áreas prioritárias para a reforma agrária.

A proposta é iniciar um sistema paralelo ao cadastro atual, contendo dados oriundos apenas dos levantamentos do Cadastro Técnico e dos resultados de atos judiciais e novos registros, que exigirão a planta georreferenciada. Assim, o cadastro formar-se-á gradualmente, à medida que os levantamentos forem sendo efetuados, tendo como resultado um cadastro confiável.

Um cadastro imobiliário que possa aperfeiçoar a descrição do imóvel no registro deve ser completo, ou seja, deve conter todas as parcelas territoriais, e obedecer a diretrizes nacionais, a fim de caracterizar um Sistema de Informações.

Não há no País legislação específica para cadastro. Assim, torna-se necessário o estabelecimento de uma legislação federal que defina diretrizes gerais para o seu funcionamento como, por exemplo, definindo o seu conteúdo mínimo. Questões como métodos de levantamento e profissionais responsáveis poderiam ser detalhadas em legislações estaduais, de acordo com as peculiaridades regionais. No caso de utilização das informações do sistema cadastral pelo Registro, deve ser definida por lei a responsabilidade do profissional ou do órgão responsável pela informação.

Outra questão a ser amadurecida diz respeito à estrutura administrativa necessária ao adequado funcionamento do cadastro. Um cadastro moderno exige uma estrutura administrativa independente. Um órgão que, entre muitas outras funções, cuida do cadastro, não tem condições de fazê-lo com a eficiência de outro que tratasse exclusivamente de cadastro. Um cadastro que substitua o atual sistema descritivo de caracterização do imóvel no Registro tem que ter independência e dedicação exclusiva a esta função, o que fortalece a conclusão de que uma legislação nacional sobre a matéria passa a ser condição básica para a obtenção de resultados mais efetivos na reforma do sistema cadastral brasileiro.

Um modelo administrativo possível poderia ser o estabelecimento dos escritórios cadastrais, nos moldes do sistema alemão, onde o profissional responsável pelo Cadastro confere fé pública aos documentos que assina. Esses escritórios atuariam paralelamente aos registros imobiliários, como organismos independentes e complementares.

Considerações finais

A Lei 10.267, que trata apenas dos imóveis rurais, não atende a todas as questões necessárias para modernizar o cadastro no Brasil. Entende-se, entretanto, que o mesmo cumpre o importante papel de criador de uma nova mentalidade sobre o cadastro, por estabelecer uma estrutura mínima para a obtenção de um cadastro padronizado e que permita sua efetiva integração com o Registro ■

21 de setembro – sexta

Perspectivas para a correta aplicação da Lei Federal 10.267/2001

Dr. Jürgen Philips – Universidade Federal de Santa Catarina/Florianópolis

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 21/setembro/2001
Sinopse de trabalho apresentado

Este trabalho se limitará a um posicionamento sobre o novo Sistema Público de Registro de Terras, do ponto de vista técnico-geodésico e do cadastro dos bens imobiliários. Desse ângulo observa-se uma fundamental mudança na definição técnica do imóvel rural.

O velho costume, há muito ultrapassado, de definir a propriedade através de uma seqüência de azimutes e distâncias é substituído pelo geo-referenciamento de todos os pontos que demarcam o imóvel. Este geo-referenciamento será realizado através das coordenadas dos pontos no sistema oficial de referenciamento geodésico, o Sistema Geodésico Brasileiro - SGB. O SGB, por sua vez, refere-se ao SAD69, o *South American Datum* de 1969, um padrão que define os parâmetros globais da forma elipsoidica da terra de melhor adaptação a este sub-continente. Estas coordenadas são definidoras, dentro de uma precisão que ainda deve ser especificada pelo Incra.

Vantagens do geo-referenciamento

O geo-referenciamento tem uma série de vantagens:

1. Todos os modernos métodos de levantamento (estação total, levantamento por satélite GPS, aerofotogrametria...) fornecem direta ou indiretamente as coordenadas de pontos.

2. Pode-se programar rotinas de detecção automática de sobreposição de superfícies.

3. O limite entre duas propriedades é definido uma única vez em vez das duas vezes do método usado até agora.

4. Todos os outros sistemas, que usam os resultados do levantamento como, por exemplo, a cartografia digital, trabalham com a coordenada para referenciar algum ponto no espaço territorial.

5. A propriedade é facilmente localizável em qualquer imagem geo-referenciada, como mapas, aerofotos, imagens de satélite etc.

6. Todos os dados secundários de uma figura geométrica (ângulos, distâncias) podem, facilmente, ser calculados através de coordenadas.

7. A área de uma superfície territorial é uma conseqüência matemática das coordenadas e não é mais um dado independente com fontes próprias de erros. A precisão da área depende unicamente da precisão das coordenadas.

Além da definição da precisão posicional faltam algumas definições, que em parte são indispensáveis para o correto funcionamento de um "cadastro de coordenadas", ou para facilitar ou aumentar seu aproveitamento. O Sistema Geodésico Brasileiro não define a projeção dos pontos da superfície curva da Terra a um plano de referência, para a qual existem várias opções. Deve-se escolher a mais adequada para um sistema cadastral, com as menores deformações. Deve-se definir também uma norma para a numeração dos pontos e um formato das coordenadas para criar um banco de dados das "coordenadas cadastrais".

Modernização do cadastro rural

Muitos Cartórios de Registro de Imóveis já estão informatizados e têm condições de exportar e importar os dados das suas matriculas. Isso facilita a automação do intercâmbio mensal dos dados novos, ou alterados, entre o cartório e o Incra, previsto na Lei 10.267.

Mas o mercado oferece aos cartórios um número cada vez maior de alternativas de *software*, cada um deles com um formato diferente dos dados. Recomenda-se, então, a criação de um "formato-interface" para o transporte dos dados entre o Incra e os cartórios, semelhante ao formato "DXF", que é um formato-*interface* para o intercâmbio de dados gráficos entre sistemas heterogêneos.

O Sistema Público de Registro de Terras está criado pelo menos para a área rural. Desejamos uma solução semelhante para a modernização e racionalização também do cadastro urbano ■

21 de setembro – sexta

Terras de marinha

Dr. Kioitsi Chicuta – Juiz do 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de S. Paulo
Dr. Ary José de Lima – Presidente da Anoreg-SP e Registrador em Santos-SP
Dr. Sérgio Jacomino – Coordenador Editorial do IRIB e Registrador em São Paulo-SP

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 21/setembro/2001
Entrevista concedida ao Boletim do Irib

Boletim do Irib - Qual a razão para a escolha do tema terras de marinha?

Dr. Ary - Trata-se de um tema do qual pouco se tem falado nos Encontros do Irib, porém não podemos nos esquecer de que o Brasil tem 7.800 km de costa e, portanto, milhares de terrenos de marinha. Eu sou registrador de imóveis no litoral paulista e convivo com esse problema no meu cartório. Quero discutir com os nossos colegas uma forma de resolver a questão.

BI - Quais são os problemas mais comuns em relação aos terrenos de marinha?

Dr. Jacomino - A faixa de marinha foi delimitada numa lei de 1831, há 170 anos, e só no papel, nunca fisicamente. Nunca houve, no Brasil, a preocupação de fazer a medição e separar o que é terreno de marinha e o que é terreno particular. Muitas vezes, no Registro de Imóveis fica tudo englobado como registro em nome do particular. Co-mo fazer a separação da faixa de marinha? Qual o critério da medição? Isso é importante porque se o imóvel estiver na faixa de marinha terá que pagar uma taxa anual de ocupação. Se houver uma transferência onerosa é preciso pagar o laudêmio.

Dr. Ary - O Serviço de Patrimônio da União (SPU) tem sido um elemento embaraçador das ações imobiliárias. As certidões, as decisões administrativas são muito demoradas. A transmissão de uma propriedade no litoral leva 180 dias. Isso entrava a realização dos negócios.

BI - Como se resolve isso?

Dr. Ary - Com prudência e cautela. O Oficial do Registro de Imóveis não pode ser mais um elemento embaraçador nas transações imobiliárias. O registrador deve ter o maior cuidado, por exemplo, para não lançar, sem nenhuma razão, uma averbação que torne o imóvel área de marinha.

Dr. Chicuta - Na verdade, a lei estipula que a União deve fazer uma demarcação em toda a faixa de marinha. Mas fica difícil ou quase impossível levantar uma situação fática de 1831, considerando-se os movimentos das marés de todo o litoral brasileiro desde 1831, quando não tínhamos levantamentos confiáveis, ou satélite. Algumas cidades mais antigas, como o Rio de Janeiro, e outras do litoral paulista, como Santos e São Vicente, teriam alguns levantamentos e referências sobre terrenos de marinha, mas não temos os dados do resto do País. A lei permite esse levantamento, porém não há viabilidade técnica para uma apuração precisa. Temos notícias de que de 1831 até agora houve alteração na costa brasileira. Muitas áreas foram invadidas pelas águas do mar, estão embaixo da água. Mesmo assim, o Serviço de Patrimônio da União insiste em taxar aqueles terrenos que estão à beira-mar como se fossem terrenos de marinha. Enquanto a União não fizer esse levantamento não teremos como regularizar a situação.

BI - Esses imóveis não podem ser alienados?

Dr. Chicuta - Os terrenos de marinha sempre foram considerados como bens públicos. A Constituição de 1988 diz expressamente que os terrenos de marinha e seus acrescidos são bens da União. Então não há qualquer discussão sobre isso, pois os bens da União são inalienáveis e são insuscetíveis até de serem usucapidos. Trata-se de propriedade integral. Hoje temos leis que permitem a usucapião do uso do terreno de marinha. Em tese, seria possível admitir a possibilidade de ocupação ou mes-

21 de setembro – sexta

mo de enfiteuse. A idéia que a população tem é que toda faixa de marinha é objeto de contrato de aforamento de enfiteuse. Mas a realidade mostra o contrário. No Estado de São Paulo o que prevalece é a ocupação e não o contrato deenfiteuse.

BI - O comprador sabe que está adquirindo um terreno de marinha?

Dr. Jacomino - Não sabe porque não há qualquer referência na matrícula identificando que o terreno é de marinha.

Dr. Ary - Aí é que entra o elemento embaraçador. Por exemplo, em Santos foram construídos sete canais em 1901. Esses canais tiveram influência na praia, fazendo o afastamento do mar. A rigor não existiria mais terreno de marinha em Santos.

Dr. Chicuta - A pessoa acredita que está adquirindo uma propriedade, mas não sabe que terá só a construção e não o terreno.

BI - Qual a perspectiva de que a União faça a separação entre terreno particular e terreno de marinha?

Dr. Ary - No meu cartório quase seis mil imóveis seriam, possivelmente, terrenos de marinha. Mas apenas um desses imóveis, pertencente a um banco, fez a separação entre o terreno particular e o terreno de marinha. O particular é que fez a medição e ofereceu para o Serviço de Patrimônio da União.

Dr. Jacomino - Se o particular não tomar a iniciativa de separar a faixa, a União não o fará. A própria União está chamando o particular, os Estados e Municípios para que ajudem a fazer a demarcação. E não deverá ser o registrador de imóveis que vai embaraçar essa iniciativa.

BI - O que o registrador imobiliário deve fazer?

Dr. Ary - Ele deve seguir a regra da propriedade. O Oficial de Registro de Imóveis não pode ficar lançando averbação, identificando imóvel de marinha se não estiver seguro, porque isso traz sérias conseqüências, alterando a forma de procedimento e aquisição, de lavratura de escritura e de registro.

BI - Há previsão para que a União se decida a legislar a respeito?

Dr. Chicuta - Para o caso de alienação não. Na verdade, a própria lei estabelece várias categorias de bens públicos: os bens de uso comum do povo, as ruas, as praças públicas. A população pode utilizar esses bens públicos e os bens de uso especial, os prédios de repartições públicas, onde a União se estabelece com uma determinada finalidade. E tem a categoria dos bens dominicais, que são de propriedade da União, mas utilizados por particulares. Nesse segmento é que se incluiriam os terrenos de marinha. Não há interesse direto da União. Esses bens, que não são uma finalidade específica da União podem ser alienados, mas com autorização do Presidente da República. Da maneira que estamos aparelhados esses bens não podem ser vendidos.

Dr. Jacomino - Uma questão curiosa que observamos em terrenos de marinha é que não existe interesse em demarcar. o interesse é meramente arrecadatório. Além do foro, que é anual, ao ser vendido o imóvel deve pagar o laudêmio, que tem a forma de cálculo muito complicada, além de encarecer as transações imobiliárias. O embaraço às transações imobiliárias é grande porque o SPU quer receber até as dívidas prescritas.

Dr. Ary - O empresário não tem opção, paga a certidão, faz a compra e depois vai discutir na Justiça o que não deveria ter sido cobrado. O registrador e o notário também têm grandes problemas com a burocracia e os prazos do SPU.

BI - Qual a saída para os registradores?

Dr. Ary - Procurar fazer parte da solução e não do problema ■

21 de setembro – sexta

Usufruto de bens imóveis

Dra. Michelly Anfréa Lorena de Oliveira – Cacoal-RO

XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
Foz do Iguaçu - 21/setembro/2001
Sinopse do trabalho apresentado

Definição legal de usufruto

"Direito real de fruir as utilidades e frutos de uma coisa enquanto temporariamente destacado da propriedade" (art. 713 do CC).

O direito referente ao usufruto encontra-se estabelecido nos Livros I, II, IV, do Código Civil Brasileiro. Por ser um direito real, o usufruto assegura ao seu titular o exercício *erga omnes*.

Objeto do usufruto

"O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades" (art. 714 do CC).

O que nos interessa é o usufruto recaindo sobre a propriedade imóvel, que em nosso Código Civil é mencionada como prédio. Prédio é uma propriedade imóvel rústica ou urbana, que é um dos objetos do usufruto.

A propriedade é um direito real que concentra em si todos os poderes originários do domínio: uso, gozo e disponibilidade da coisa. O direito de propriedade é uno e indivisível. Tanto o usufrutuário quanto o nu-proprietário são titulares de um direito único, maior quando se trata de proprietário pleno e menor quando gravada a propriedade com direito real de usufruto e utilização da coisa. Por isso, nosso Código Civil não contempla a figura do nu-proprietário como titular de um direito real autônomo. As referências são todas feitas ao proprietário, que tem seu direito diminuído em razão do direito real de usufruto.

Pessoa Jurídica

O usufruto pode recair também sobre pessoa jurídica, estabelecimento comercial ou empresa. Cabe ao usufrutuário usar e fruir da pessoa jurídica, recebendo os proventos, frutos, como se dono fosse. O usufruto é concedido à universalidade que constitui a empresa, um patrimônio composto por móveis e imóveis, direitos e obrigações, bens corpóreos e incorpóreos.

O usufrutuário deve conservar a destinação e manter íntegro o patrimônio fixo da empresa. O ato constitutivo deve fixar o âmbito de atuação do usufrutuário e disciplinar a responsabilidade por débitos de origem anterior ao usufruto. Sua complexidade desautoriza a utilização na prática, uma vez que os mesmos efeitos podem ser alcançados por via obrigacional, mas pode ser útil na sucessão *causa mortis*.

Usufruto de patrimônio (CC, art. 714)

Conceito de patrimônio no Código Civil (art. 57, Parte Geral): "O patrimônio e a herança constituem coisas universais ou universalidades e como tais subsistem, embora não constem de objetos materiais".

Esse usufruto de todo o patrimônio ou de parte dele (indivisa) pode resultar de negócio jurídico ou de direito de família ou das sucessões. Se constituído negocialmente, em prejuízo de credores, há fraude contra credores que autoriza a ação pauliana. Não se anula o usufruto, apenas se declara ineficaz no volume que prejudicar os credores anteriores à sua constituição. Quando se cuida de usufruto de patrimônio o ato é uno, há um só usufruto e não tantos quantos o número de bens que o constituem.

Sujeitos do usufruto

Por ser um direito real, o usufruto é uma limitação da propriedade e só poderá ser instituído pelo titular do direito que vai ser limitado ou onerado, e em favor de outra pessoa.

Sujeito ativo é o que detém o domínio, em regra o nu-proprietário. Mas nem sempre o nu-proprietário tem o domínio. Quem tem o domínio pode doar a nua propriedade para um e o usufruto para outro no mesmo ato, o que também ocorre no testamento.

O usufrutuário é o sujeito passivo, o beneficiário do usufruto, aquele que foi favorecido pelo direito instituído.

Autonomia jurídica e natureza formal do usufruto

A natureza formal do usufruto é rígida. Para que se constitua o usufruto é necessário observar todas as suas regras e uma das mais importantes está no art. 715 do Código Civil: "O usufruto de imóveis, quando não resulte do direito de família, dependerá de transcrição no respectivo registro".

Assim, não sendo o usufruto registrado, não há que se falar em direito real de usufruto.

Não se deve confundir o direito que tem o proprietário de usufruir a própria coisa com o usufruto. O direito de usufruir pertence ao pro-

prietário e é um atributo do próprio domínio, e o usufruto de um direito distinto, separado do domínio, sujeito a regras especiais.

Essa autonomia e esse formalismo distinguem, de um lado, o direito formal de usufruto que se acha incluído no direito real máximo, o da propriedade e, de outro lado, o direito real de usufruto, como entidade autônoma.

Características

Por ser direito real, o usufruto tem a característica de ser *erga omnes*, determinando direitos e obrigações entre o seu titular e o nu-proprietário. Assim, esse instituto consiste no uso e gozo da coisa alheia.

Intransmissibilidade: uma das características do usufruto é ser intransmissível, tanto *inter vivos* como *causa mortis*:

"O usufruto só se pode transferir por alienação ao proprietário da coisa; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso" (art. 717 do CC).

A alienação do usufruto pelo usufrutuário, não sendo adquirente o nu-proprietário, é ato nulo, sem qualquer eficácia jurídica. Da mesma forma, o usufrutuário não poderá efetuar hipoteca, penhora ou anticrese. "Só aquele que pode alienar, poderá hipotecar dar em anticrese ou empenhar" (art. 756 do CC).

Temporariedade: o direito ao usufruto é temporal e dura no máximo até a morte do usufrutuário (art. 730 do CC). O prazo para o usufruto será convencionado pelas partes ou imposto pelo Estado, quando necessário, contanto que este prazo não ultrapasse o que preconiza a lei.

Simultaneidade: o usufruto poderá ser simultâneo ou conjuntivo. "Constituído o usufruto em favor de dois ou mais indivíduos, extinguir-se-á parte a parte, em relação a cada um dos que faleceram, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber aos sobreviventes" (art. 740 do CC).

Portanto, no denominado usufruto conjuntivo, em que há mais de um usufrutuário no mesmo instante, pode ocorrer a transmissão de parte do usufruto aos co-usufrutuários, pela morte de um deles. É o chamado direito de acrescer.

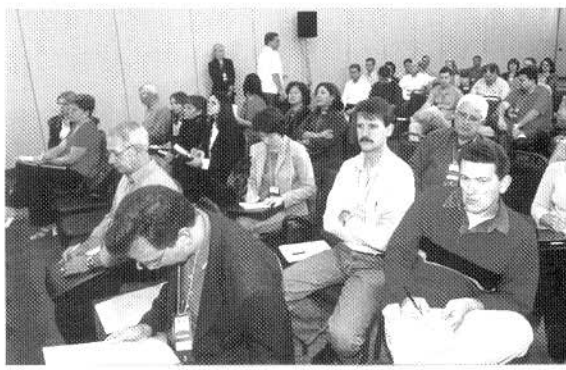
Direito personalíssimo

O usufruto é um direito personalíssimo, ressalvado o direito de acrescer. Ou seja, o usufruto, servidão pessoal que é, não se estende a outra pessoa, mesmo que se trate do cônjuge casado no regime de comunhão de bens.

Cessão de usufruto

O usufruto é direito inalienável. O usufrutuário não pode transferir o seu direito, a não ser para o nu-proprietário, mas pode ceder a terceiros o seu exercício, a título gratuito ou oneroso (art. 717 do CC).

(...)■



21 de setembro – sexta

Lincoln Bueno Alves despede-se da presidência do Irib

Na festa de encerramento do XXVIII Encontro do Irib o presidente agradeceu o apoio recebido em suas gestões e conclamou os registradores prediais brasileiros a apoiarem o Instituto e a nova diretoria a ser eleita em dezembro.

"Depois de uma semana de convivência fraterna e afetiva, chegou o momento de nos despedirmos.

Este XXVIII Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil teve o mérito de trazer importantes estudos e debates esclarecedores para a interpretação da nova legislação que se apresenta aos registradores imobiliários.

Os trabalhos aqui apresentados serão publicados em livro pela coleção "Irib em Debate", em parceria com o Editor Sérgio Fabris. Os resultados desse gratificante congresso serão divididos com todos os registradores brasileiros e serão, também, distribuídos às Universidades mais importantes e aos nossos Tribunais.

Aproveito a oportunidade para agradecer a presença dos palestran-

21 de setembro – sexta

tes e expositores que abrilhantaram esta semana. Agradeço aos nossos patrocinadores, aqui presentes mais uma vez, ajudando-nos a viabilizar este evento. Agradeço também a todos aqueles que trabalharam para esta realização, dando o melhor de si para o êxito do nosso Encontro.

Mas quero agradecer especialmente aos colegas que aqui compareceram. A presença de vocês é que dá sentido e importância à iniciativa do Irib. Afinal, a razão de existir deste Instituto é a busca do aperfeiçoamento técnico e profissional do registrador brasileiro.

Despeço-me de todos com gratidão pelo apoio recebido e pela amizade destes seis anos em que estive à frente do Irib. Fica a satisfação de ter dado a minha contribuição honesta, por pequena que possa parecer. Despeço-me, já com saudade, desta cidade linda e de seu povo acolhedor. Só não me despeço do Irib, que continuarei sempre a prestigiar. Convido todos os meus colegas a fazerem o mesmo, colaborando com os novos projetos e a nova diretoria, que deverá ser eleita em dezembro para dirigir os destinos do Instituto a partir do ano que vem.

Muito obrigado."

Show: cover do Elvis Presley

Comentário

História do Direito Hipotecário: matando a cobra, mostrando o *pai*.

Sérgio Jacomino

No transcurso dos trabalhos de plenário do XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Foz do Iguaçu, foi suscitada uma interessante questão acerca dos precedentes da publicidade hipotecária no país.

Na excelente exposição do advogado paulista Dr. Marcelo Terra, Estatuto da Cidade no Registro Imobiliário (pg. 236) foi lembrado que o primeiro regulamento hipotecário do país foi o Drecreto 482 (www.irib.org.br/biblioteca/leis_imperio/decreto48214111846.html), que veio a lume a 14 de novembro de 1846, regulamentando justamente a Lei Orçamentária 317 (www.irib.org.br/biblioteca/leis_imperio/lei21101843.html), de 1843.

O Dr. Marcelo Terra expôs, com a costumeira precisão, todos esses dados, fazendo uma referência elogiosa, por pura lhaneza que também lhe é peculiar, aos trabalhos que figuram no *site* do Irib, especialmente no tocante às leis do Brasil Império. (Vide Coleção de Leis do Brasil Império, *in* http://www.irib.org.br/biblioteca/bibli_leis_imperio.htm).

Mas foi aparteado em plenário por uma observação feita pelo registrador carioca Dr. Geraldo Mendonça, do 1° Registro de Imóveis da capital do Rio de Janeiro, para quem o Registro Hipotecário inaugurou-se em 1842. Segundo o querido colega, no Registro de Imóveis a seu cargo haveria inscrições hipotecárias desde aquela data.

A observação estava fundamentada em artigo do registrador paraense Dr. Cleto M. de Moura, publicado na então *Revista do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil,* Vol. 3, 1977 (p. 65 e seguintes). Foi Cleto Moura quem, nas pioneiras pá-

ginas de nossa Revista, publicou interessante estudo, abaixo reproduzido, intitulado *Síntese da evolução do sistema hipotecário e imobiliário brasileiro*. Dr. Cleto foi, por assim dizer, o pai da matéria, razão da blague no título desta nota.

Suscitada a dúvida, haveria que dirimi-la. O Dr. Marcelo havia recorrido ao *site* do Irib para suas preciosas notas e a credibilidade do rigor científico da pesquisa estava assim contestada, abalada pelo prestígio dos ilustres registradores.

Caberia a mim, coordenador do *site* e co-autor da Coleção Brasil Império, impugnar a dúvida levantada, se me concedem a figura.

Mas a razão estava com o Dr. Marcelo Terra (e permita-me uma carona no prestígio intelectual do autor: a razão também estava com o *site* do Irib).

Aparentemente o registrador carioca foi traído por um ardil da memória. Quando aponta a data de 1842 como o *début* do sistema hipotecário brasileiro deve ter sido levado a engano pela proximidade da lei que criou o registro hipotecário e o decreto que a regulamentou - entre os dois diplomas legais medeia apenas 3 anos. De fato, a primeira inscrição no Cartório do Dr. Geraldo Mendonça deve ter sido aperfeiçoada após novembro de 1846.

Cabe uma última observação. A *Revista do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil* pertence à fase anterior da conhecida publicação oficial dos registradores brasileiros que, tendo sido rebatizada com o nome de *Revista de Direito Imobiliário,* inaugurou nova fase, a partir do número 1. Assim temos duas revistas com o mesmo número 3.

Essa última observação se faz também como resposta a repto lançado pelos presentes à sessão plenária. Embora reconhecendo que o ônus da prova cabe a quem alega, procuramos localizar, desde Foz do Iguaçu, a Revista lembrada pelo aparteador no *cyberspace*. Seríamos capazes de apresentar a prova argüida pelo registrador carioca?

Mas a procura foi debalde na Revista de Direito Imobiliário n. 3 (www.irib.org.br/rdi/rdi03.htm), que se acha publicada na *Internet*. O "Brasil Real" (*rectius:* "Brasil *em tempo* Real") foi vencido, digamos *modus in rebus*.

Somente agora, guiados pelas notas precisas de Ademar Fioranelli, que em seu artigo O direito real de usufruto, RDI 21, 1988 (www.irib.org.br/rdi/rdi21-044.htm), apontou com exatidão a fonte. Chegamos, enfim, a porto seguro.

Resta uma derradeira questão, que me angustia só de formulá-la: e se no Cartório do Dr. Geraldo Mendonça houver inscrições hipotecárias desde 1842?

Síntese da evolução do sistema hipotecário e imobiliário brasileiro

Cleto M. de Moura,
Oficial do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém-PA

Segundo alguns dos nossos melhores autores, o regime hipotecário e imobiliário brasileiro teve início no tempo do Império, com o Registro de Hipotecas, criado pela Lei orçamentária n. 317, de 21.10.1843, regulamentada pelo Decreto n. 482, de 14.11.1846.

À época, somente as hipotecas eram objeto de registro. Entre os bens suscetíveis de hipoteca, a lei admitia animais e escravos.

O Código Comercial Brasileiro de 1850 (Lei n. 556, de 25.6.1850), disciplinando as hipotecas, incluiu em seu texto os arts. 265 a 270.

A propriedade particular, constituída por concessões reais, sesmarias e posses, nos termos da Lei n. 601, de 18.9.1850, era registrada, apenas, perante os vigários das respectivas paróquias, com fim meramente declaratório, para diferençar o domínio particular do domínio público.

Pela Lei n. 1.237, de 24.9.1864, regulamentada pelo Decreto n. 3.453, de 26.4.1865, o Registro de Hipotecas passou a denominar-se Registro Geral.

Foi a Lei n. 1.237, de 1.864, que criou a transcrição de imóveis por atos "inter vivos", excluídas as transmissões "causa mortis" e outras decorrentes de atos judiciários; instituiu a transcrição da constituição de ônus reais, além da inscrição das hi-

potecas, e restringiu estas aos imóveis na mesma lei enumerados.

A transcrição criada, sem induzir prova de domínio, que ficava salvo a quem de direito, passou a ser considerado como "o modo da tradição das coisas imóveis", no dizer de Teixeira de Freitas, e "para servir de base ao regime hipotecário", como completou Lafaiete.

Em 1885, foi promulgada a Lei n. 3.272, de 5.10.1885, que tornou obrigatória a inscrição de todas as hipotecas, inclusive as legais, sem atender, para estas, ao princípio da especialização.

Ao ser proclamada a República, a nossa chamada legislação hipotecária foi reformulada de acordo com o regulamento baixado com o Decreto n. 370, de 2.5.1890, para execução do Decreto n. 169-A, de 19.1.1890, que substituiu as Leis ns. 1.237, de 24.9.1864, e 3.272, de 5.10.1885.

A República, com pequenas alterações, adotou o mesmo sistema do Império.

Tanto assim que a transcrição foi mantida como o modo de adquirir "inter vivos", mas sem provar o domínio, que ficava salvo a quem fosse. Para as hipotecas, foram estas sujeitas à instituição da especialidade.

Ainda no ano de 1890, foi admitido no Brasil, para certos casos de legalização da propriedade rural, o sistema australiano, conhecido como Registro Torrens, nos termos do Decreto n. 451-B, de 31.5.1890, regulamentado pelo Decreto n. 955-A, de 5.11.1890, o qual consiste em uma espécie de processo depurativo do domínio, declarado legítimo judicialmente.

A partir de 1.1.1917, com o advento do Código Civil, o sistema imobiliário brasileiro, filiado anteriormente ao Direito francês, passou a refletir princípios do sistema germânico.

Assim que a transcrição no Registro de Imóveis – denominação dada pelo Código Civil ao registro imobiliário – passou a ser o modo de adquirir a propriedade do imóvel, a prova da transferência do domínio e o meio de publicidade para os atos judiciários (arts. 530, 531, 532, 533).

Além da prioridade, os demais direitos reais sobre imóveis à obrigatoriedade da transcrição ou inscrição, no Registro de Imóveis competente, passando com o imóvel para o domínio do comprador ou sucessor (arts. 764, 676, 677, 697, 796, 831).

Estabeleceu ainda o Código Civil a presunção de pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se transcreveu ou inscreveu, e admitiu a retificação da transcrição ou inscrição efetuadas erroneamente (arts. 859 e 860).

Ao Registro Torrens, o Código Civil não se referiu. Todavia, sua vigência foi reconhecida e adotada pela Lei orçamentária n. 3.446, de 31.12.1917.

Em 1.924, os Registros Públicos, criados pelo Código Civil, foram reorganizados pelo Decreto n. 4.827, de 7.3.1924. E, em 1928, os serviços a eles concernentes foram regulamentados pelo Decreto n. 18.542, de 24.12.1928.

Os Decretos ns. 4.827, de 1924, e 18.542, de 1928, foram substituídos pelo Decreto n. 5.318, de 29.2.1940, que passou a reger os serviços concernentes aos Registros Públicos estabelecidos pelo Código Civil.

Instituindo o princípio da continuidade, com base na filiação do título aos anteriores, o Código Civil e as leis reguladoras do registro imprimiram ao regime imobiliário brasileiro nova sistemática, através dos princípios estabelecidos.

Houve "um grande processo na matéria – reconhece o Des. José Carlos Ferreira de Oliveira, Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo – ao erigir (o Código Civil) a transcrição em tradição solene da transação, geradora do direito real para o adquirente, com a transmissão do domínio".

Entretanto, com o desenvolvimento sócio-econômico e jurídico do País, começaram a surgir as falhas e deficiências do nosso sistema imobiliário.

Há mais de três decênios, Serpa Lopes, em seu "Tratado de Registros Públicos", apontava uma delas: "a distribuição do serviço em vários livros, o que se poderia reduzir a um somente, como sucede no sistema alsaciano, de modo que cada imóvel tivesse a sua folha, onde, de relance, se pudesse ter o imediato panorama jurídico e de fato, relativamente ao imóvel".

Com o fim de suprimir as falhas e deficiências do regime em vigor, surgiu o Decreto n. 1.000, de 21.10.1969, que não chegou a vigorar, tendo sido substituído pela Lei n. 6.015, de 31.12.1973, que teve sua vigência prorrogada para 1.1.1975 pela Lei n. 6.064, de 28.6.1974, e foi alterada pelas Leis ns. 6.140, de 28.11.1974, e 6.216, de 30.6.1975.

Pela Lei n. 6.015, de 1973,

alterada pelas Leis ns. 6.140, de 1974, e 6.216, de 1975, republicada com as alterações introduzidas no DOU de 16.9.1975, foram revogadas a Lei n. 4.827, de 7.3.1924, e os Decretos ns. 4.857, de 9.11.1939, 5.318, de 29.2.1940, e 5.553, de 6.5.1940.

A nova lei, vigente a partir do dia 1.1.1976, incontestavelmente, representa para nós um grande avanço no sentido do aperfeiçoamento do registro imobiliário, objetivando a sua simplificação e racionalização, permitindo a mecanização dos serviços e o emprego de técnicas operacionais modernas.

Acabou com a divisão das formalidades em transcrição e inscrição, erigindo o registro como termo único substitutivo de ambas.

Instituiu a matrícula de cada imóvel em sua folha, na qual os registros e as averbações dos títulos, que tenham por objeto o imóvel matriculado, serão efetuados, cronologicamente.

Reduziu a cinco o número de livros, substituindo-os por livros de menor tamanho, que poderão ser constituídos por folhas soltas, para que estas possam ser escrituradas mecanicamente.

Permitiu a adoção, menos para o Protocolo, do sistema de fichas, previamente aprovadas pela autoridade judiciária competente.

Incorporou ao seu contexto o Registro Torrens, disciplinando o seu processamento.

"Entre as inovações e virtudes da nova legislação – afirma o citado Des. José Carlos Ferreira de Oliveira, Presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo – a principal e mais transcendente está na instituição da matrícula do imóvel, que modifica radicalmente a sistemática tradicional do registro e irá propiciar a futura cadastração imobiliária, aproximando-nos bastante do sistema cadastral germânico, considerado o mais perfeito por todos os especialistas da matéria".

Pela aprovação e promulgação da nova lei, muito se bateram as entidades da classe dos serventuários, em destaque a Associação dos Serventuários de Justiça de São Paulo e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, fundado em 19.6.1974, tendo por objetivo principal "não apenas o fortalecimento da união de sua classe, mas também o desenvolvimento dos estudos que se fizerem necessários para modernizar os seus métodos de trabalho, mediante o constante aperfeiçoamento da legislação que lhes diz respeito" ■

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

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

Sede: Av. Paulista, 2073 – Horsa I – 12º andar – conjs. 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.

Boletim irib

SETEMBRO DE 2001 – Nº 292

Presidente
Lincoln Bueno Alves

Redação:
João Baptista Galhardo

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

Editor:
Sérgio Jacomino
jacomino@registral.com.br

Jornalista Responsável:
Fátima Rodrigo (MTb 12576)

Design Gráfico
Carlos Augusto Sholl

Editoração Eletrônica:
Editorial Press

Fotos:
Carlos Petelinkar

Impressão e Acabamento:
Corprint