

Ary José de Lima  
Elvino Silva Filho  
Frederico Henrique V. de Lima  
Jether Sottano  
Kioitsi Chicuta

Manoel Carlos de Oliveira  
Marcelo Terra  
Paulo A. Albuquerque Filho  
Sérgio Jacomino, *Org.*  
Ulysses da Silva

## REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTUDOS DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
XXIII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil  
FORTALEZA - CEARÁ / 1996



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

*safE*

Sergio Antonio Fabris Editor

# REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTUDOS DE DIREITO  
REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
XXIII Encontro de Oficiais de  
Registro de Imóveis do Brasil  
FORTALEZA - CEARÁ / 1996

108

## **IRIB - INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

**Fundador:** Júlio de Oliveira Chagas Neto.

**Diretoria:** Presidente, Lincoln Bueno Alves (SP); Vice-Presidente, Gleci Palma Ribeiro Melo (SC); Secretário Geral, Geraldo César Torres Carpes (MS); 1º Secretário, Marco Antônio Canelli (SP); 2ª Secretária, Gilma Teixeira Machado (MG); Tesoureiro Geral, José Simão (SP); 1ª Tesoureira, 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, Maurício Massote (MG); Diretor Legislativo, Meirimar Barbosa Júnior (SP).

**Conselho Deliberativo:** Presidente, Gleci Palma Ribeiro Melo (SC); Secretária, Etelvina Abreu do Valle (ES); demais membros - João Figueiredo Guimarães (AC), Sérgio Toledo de Albuquerque (AL), Nino Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Neusa Maria Arize Passos (BA), Ana Teresa Mello Fiúza (CE), Geraldo Malvar (DF), Nilzon Periquito de Lima (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Francisco de Assis Castilho Moreira (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Miriam de Holanda Vasconcelos (PE), 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), 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), Ubirayr Ferreira Vaz (RJ).

**Suplentes do Conselho Fiscal:** Guido Castro Santos (SP), Maria Aparecida Salomon (MG), Wolfgang Jorge Coelho (MG).

**Conselho de Ética:** Clenon de Barros Loyola Filho (GO), Elvino Silva Filho (SP), José Fernando César Assunção (SP).

**Suplentes do Conselho de Ética:** Inah Álvares da Silva Campos (MG), Mauro Souza Lima (PE), Virgínio Pinzan (SP).

Ary José de Lima  
Elvino Silva Filho  
Frederico Henrique V. Lima  
Jether Sottano  
Kioitsi Chicuta

Manoel Carlos de Oliveira  
Marcelo Terra  
Paulo H. Albuquerque Filho  
Sérgio Jacomino, *Org.*  
Ulysses da Silva

# REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTUDOS DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
XXIII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil  
FORTALEZA - CEARÁ - 1996



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Sergio Antonio Fabris Editor  
Porto Alegre / 1997

## IRIB - INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

### **Coleção IRIB em Debate:**

Sérgio Jacomino (Organizador)

### **Títulos Lançados:**

1. *Thesaurus Jurisprudencial* - Jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo - ano de 1996. - Sérgio Jacomino, org.
2. *Registro de Imóveis* - Estudos de Direito Registral Imobiliário - XXIII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Fortaleza, Ceará, 1996.
3. *Registro de Imóveis* - Estudos de Direito Registral Imobiliário - XXII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Cuiabá, 1995. (em preparo).

### *Diagramação e Arte:*

PENA - Composição e Arte

Reservados todos os direitos de publicação, total ou parcial, à

SERGIO ANTONIO FABRIS EDITOR

Rua Miguel Couto, 745

CEP 90850-050

Caixa Postal 4001

CEP 90631-970

Fone: (051) 233-2681

Porto Alegre - RS

## ÍNDICE

ÍNDICE .....	5
APRESENTAÇÃO .....	9
NOTA DO ORGANIZADOR.....	11
A NOVA LEI DO COMÉRCIO E OUTROS ASSUNTOS - QUESTÕES PREVIDENCIÁRIAS - Ulysses da Silva.....	13
Introdução.....	13
Assuntos tratados .....	14
I - Registro Público de Empresas Mercantis (Lei n.º 8.934, de 18 de novembro de 1994, regulamentada pelo Decreto n.º 1.800, de 30 de janeiro de 1996) .....	14
II - A prova de quitação de Débitos Previdenciários no Registro da Incorporação .....	22
III - Da exigibilidade ou não da prova de inexistência de Débito quando da Averbação de Construção.....	24
IV - Da exigibilidade ou não da prova de inexistência de Débito na Averbação de Demolição. ....	26
V - Da exigibilidade ou não da prova de quitação de Débitos Previdenciários no Registro de Títulos Judiciais.....	27
VI - Da exigibilidade da prova de quitação de Débitos Previdenciários na Arrematação em Execução Extrajudicial.....	30
A TRANSMISSÃO DO DOMÍNIO NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA DE TERRENOS LOTEADOS	
Elvino Silva Filho .....	33
Sumário.....	33
Os Pré - Contratos ou Contratos Preliminares.....	34

O Contrato de Compromisso de Compra e Venda .....	34
O conteúdo jurídico do Compromisso de Compra e Venda .....	35
A transmissão do domínio dos imóveis compromissados à venda .....	38
A aplicação analógica do art. 41 da lei nº 6.766/79.....	42
Sugestão para a elaboração de um Projeto de Lei.....	45
<b>LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL PERANTE</b>	
<b>O REGISTRO IMOBILIÁRIO - Paulo Airton Albuquerque Filho .....</b>	<b>51</b>
Sumário.....	51
Loteamentos e Desmembramentos.....	52
Diferenças entre Loteamentos e Desmembramentos do Solo Urbano... 52	
Lei do Parcelamento do Solo Urbano. ....	53
Bibliografia.....	64
<b>O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Jether Sottano .....</b>	<b>65</b>
História do compromisso de compra e venda.....	65
O Compromisso de Compra e Venda como Direito Real .....	78
Promessa de venda de imóvel com cláusula de arrependimento.....	82
O Registro do Contrato e sua validade.....	84
Conclusão .....	91
<b>O USUCAPÃO COMO MODO DE INSTITUIÇÃO DA</b>	
<b>PROPRIEDADE HORIZONTAL - Marcelo Terra.....</b>	<b>93</b>
Introdução .....	93
Os modos de instituição da propriedade horizontal .....	94
Usucapião. Noção Básica.....	97
O Direito Português .....	98
Casos concretos a título exemplificativo.....	98
O caso da Rua Mauá.....	99
O caso do Apartamento 24 .....	100
Teses em confronto .....	101
O mandado como título.....	101
A técnica registrária.....	104
Palavras Finais.....	106
Bibliografia.....	106
<b>E POR QUE NÃO CASAR? (UM ASPECTO REGISTRAL DO</b>	
<b>ESTATUTO DOS CONCUBINOS)</b>	
<b>Frederico Henrique Viegas De Lima .....</b>	<b>109</b>
Introdução .....	109
As relações concubinárias.....	111
Os Conceitos de Casamento de Direito, Concubinato e	
Casamento de Fato.....	111
As Espécies de Concubinato .....	113

Breve Análise Sobre o Concubinato Anteriormente à Lei n.º 9.278/96 e as Relações entre os concubinos.....	114
A lei n.º 9.278 de 10 de maio de 1996.....	117
O Contrato de Concubinato - Os vetados artigos 3º e 4º .....	118
Sujeitos - Manifestação da Vontade e Impedimentos .....	120
Objeto .....	121
Forma .....	122
Requisitos essenciais - A Publicidade.....	122
A Natureza Jurídica do Condomínio de Bens dos Concubinos.....	123
As Disposições Patrimoniais dos Concubinos e a Publicidade Registral.....	125
A Publicidade da Titularidade dos Bens Imóveis dos Concubinos.....	126
Relação dos atos contidos no artigo 167 da Lei n.º. 6.015/73 constitui numerus clausus .....	127
Conclusões .....	128
<b>TÍTULOS JUDICIAIS - COMO PROCEDER NA PRÁTICA -</b>	
Manoel Carlos de Oliveira .....	131
Títulos Judiciais - Como Proceder Na Prática.....	131
Processo CG 1.031/96 - CAPITAL.....	139
Apelação Cível n. 104-0 - AMERICANA.....	143
Apelação Cível n. 87-0 - SÃO BERNARDO DO CAMPO.....	145
Apelação Cível n. 286.908 - NHANDEARA .....	149
Apelação Cível n. 271.597 - CAPITAL .....	151
Apelação Cível n. 271.182 - ATIBAIA .....	157
Apelação Cível n. 269.827 - REGISTRO.....	160
Apelação Cível n. 452-0 - GUARUJÁ.....	162
Apelação Cível n. 602-0 - APIAÍ .....	162
<b>ALGUMAS LINHAS SOBRE A INFORMATIZAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO -</b>	
Kioitsi Chicuta, Ary José de Lima e Sérgio Jacomino.....	171
Introdução.....	171
Conceito de Informática.....	172
Informática Jurídica .....	176
Informática Registral.....	177
Tecnologia registral - escorço histórico .....	177
Direito registral internacional e as técnicas de mecanização e informatização dos registros.....	177
Congresso de Buenos Aires - 1972 .....	178
Congresso de Madrid - 1974 .....	180
Congresso de San Juan de Puerto Rico - 1977.....	184
Congresso de Madri - 1984 .....	186

Informática no Registro da Propriedade Imóvel no Brasil .....	201
Digitalização da Matrícula .....	204
As Certidões do Registro Imobiliário .....	210
Prestação de Serviços em Informática .....	211
Conclusões e Propostas Gerais .....	213

## APRESENTAÇÃO

Como prometido, aqui está a coletânea dos trabalhos e contribuições apresentados pelos registradores reunidos no XXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado na bela cidade de Fortaleza, Ceará, entre os dias 12 a 16 de agosto de 1996.

A idéia de reunir num só volume as contribuições apresentadas pelos colegas registradores não é nova. É por todos sentida a necessidade de manter em um único volume os trabalhos apresentados e debatidos nesses encontros tão importantes para a categoria. O armazenamento de apostilas esparsas, sua indexação e mesmo a consulta eventual, não é tarefa muito fácil. Muitos desses trabalhos ficam como que na penumbra dos arquivos, encerrando muitas vezes preciosos tesouros cujo acesso é dificultado ou prejudicado.

Procurou-se, então, obviar esses problemas com a edição, num único e cômodo volume, dos trabalhos apresentados nos encontros nacionais.

Encarreguei da tarefa o colega Sérgio Jacomino, conselheiro editorial da Revista do IRIB, para que pudesse digitalizar os textos, editá-los e apresentá-los num corpo único, com índices e notas, respeitados, tanto quanto possível, as características originais dos trabalhos.

Esta é uma primeira experiência. Pretendemos publicar os trabalhos dos congressos anteriores mas também planejando o registro mais preciso dos futuros encontros, realizando um registro histórico do que se produziu no passado e prospectando o futuro, sempre com vistas ao aperfeiçoamento da Instituição do Direito Registral Imobiliário no Brasil.

O IRIB não assume qualquer responsabilidade pela opinião refletida nos textos aqui apresentados. Representam a livre expressão e reflexão dos registradores reunidos no Encontro patrocinado pela entidade.

Agradeço a todos aqueles que prestaram sua inestimável contribuição nesse Encontro Nacional, produzindo e debatendo os temas que foram pautados, deixando consignado meu especial agradecimento aos colegas João Baptista Galhardo, diretor de divulgação, que muito tem estimulado os estudos de direito registral, empenhado que está na reformulação das publicações do IRIB e ao colega Sérgio Jacomino, que tem devotado o melhor do seu tempo para concretizar os anseios que são de todos nós.

. Lincoln Bueno Alves  
Presidente

## NOTA DO ORGANIZADOR

A compilação dos textos aqui apresentados não foi uma tarefa fácil. Apesar dos excelentes recursos que a computação gráfica nos oferece para o tratamento de textos, dar uma forma orgânica aos trabalhos aqui reproduzidos, obrigou-nos a uma formatação que altera, em parte, a apresentação original das contribuições apresentadas.

Mas tudo se fez com prudente critério e sempre respeitando o texto original com todas as suas peculiaridades e idiossincrasias. O que o colega tem em mãos é o texto tal qual foi apresentado e debatido, expungindo-se, aqui e acolá, os pequenos erros tipográficos que se insinuam naturalmente em trabalhos como este.

Ao aceitar o encargo de coletar os textos esparsos, posso dizer que milito em causa própria. De fato, não raro me punha a perscrutar os arquivos do cartório à caça daquele texto tão necessário para espancar uma dúvida. Nem os nossos próprios trabalhos estão disponíveis para oferecer um exemplar ao colega que muitas vezes o solicita, quando então se dirige à entidade, sobrecarregando a secretaria do IRIB para a confecção de uma cópia.

Acredito na grande utilidade desses opúsculos que despreziosamente reúnem os trabalhos apresentados em Encontros Nacionais, alguns dos quais vocacionados a sinalizar uma orientação doutrinária consistente ou a instaurar um debate profícuo. Aqui se encontrarão alguns exemplos.

De qualquer forma, espero que este livro possa representar um índice bastante elucidativo do progressivo desenvolvimento do registro imobiliário brasileiro, traduzido pelos seus próprios operadores, numa época em que, mais do que nunca, o aperfeiçoamento técnico e ético da categoria está a merecer um cuidado redobrado.

Agradeço aos colegas a oportunidade que me possibilita dedicar as minhas poucas capacidades em um trabalho em prol da categoria.

Sérgio Jacomino  
Registrador

# A NOVA LEI DO COMÉRCIO E OUTROS ASSUNTOS - QUESTÕES PREVIDENCIÁRIAS

*Ulysses da Silva*

Oficial do 8º. Registro de Imóveis de São Paulo - SP

## INTRODUÇÃO

Considerando a importância da Lei 8.934, de 18 de novembro de 1.994, já chamada a Nova Lei do Comércio, regulamentada que foi pelo Decreto 1.800, de 30 de janeiro de 1996, particularmente nos casos de extinção, fusão, incorporação e cisão de empresas, e considerando os seus efeitos no Registro de Imóveis, especialmente em relação ao Regulamento da Previdência, decidimos elaborar este trabalho.

Ele segue a mesma linha dos dois outros anteriores, apresentados em Blumenau e São Luiz do Maranhão e nele levamos, também, em conta, inúmeras indagações recebidas a respeito de outros aspectos desse regulamento da seguridade social, que ainda suscitam dúvidas.

Como não se ignora, a Lei 8.212, de 24 de julho de 1992, face a pequenas alterações sofridas, foi, recentemente, objeto de consolidação, a qual veio a ser publicada no Diário Oficial da União de 11 de abril do corrente ano. No que tange ao Registro Imobiliário, entretanto, tais alterações não o afetaram, mantido, como está, o seu regulamento, que é o Decreto 612, de 21 de julho de 1992.

Após quatro anos de vigência, continua, essa lei, sendo fonte de muita matéria para estudo. Foi, pois, por essa razão que decidimos abordar, além da nova Lei do Comércio, outras questões previdenciárias. Duas delas

merecem destaque. A primeira discorre sobre a exigência da prova de quitação de débitos previdenciários no registro da incorporação regida pela Lei 4.591, assunto ainda muito polêmico, e a segunda aborda a exigibilidade ou não da mesma prova no registro dos títulos judiciais.

Esperando que este trabalho seja útil aos nossos colegas, agradecemos, mais uma vez, ao nobre colega, Ademar Fioranelli, pela inestimável colaboração.

## **ASSUNTOS TRATADOS**

I - Registro Público de Empresas Mercantis (Lei n.º 8.934, de 18 de novembro de 1994, regulamentada pelo Decreto n.º 1.800, de 30 de janeiro de 1996)

II - A prova de Quitação de Débitos Previdenciários no Registro da Incorporação

III - Da exigibilidade ou não da prova de inexistência de Débito Previdenciário na Averbação de Construção

IV - Da exigibilidade ou não da prova de inexistência de Débito Previdenciário na Averbação de Demolição

V - Da exigibilidade ou não da prova de quitação de Débitos Previdenciários no Registro de Títulos Judiciais

VI - Da exigibilidade da prova de quitação de Débitos Previdenciários na Arrematação em Execução Extrajudicial

### **I - Registro Público de Empresas Mercantis (Lei n.º 8.934, de 18 de novembro de 1994, regulamentada pelo Decreto n.º 1.800, de 30 de janeiro de 1996)**

#### **Reflexos no registro imobiliário e questões previdenciárias**

O Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins tem por finalidade, entre outras, dar garantia, publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos das empresas mercantis, submetidos a registro (art. 1º, inciso I).

Compõe-se de dois órgãos, a saber:

1º) - Departamento Nacional de Registro do Comércio, com funções supervisora, orientadora, coordenadora e normativa; e

2º) - Juntas Comerciais, sendo uma em cada unidade federativa, com sede na capital, incumbindo-lhes (art. 8º, inciso I) executar, entre outros, os serviços previstos no artigo 32.

Tais serviços consistem no registro e arquivamento dos documentos ali relacionados, dos quais destacamos o arquivamento:

a) dos documentos relativos à constituição, alteração, dissolução e extinção de firmas mercantis individuais, sociedades mercantis e cooperativas;

b) dos atos relativos a consórcio e grupo de sociedade de que trata a Lei 6. 404, de 15 de dezembro de 1976;

c) dos atos concernentes a empresas mercantis estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil;

d) das declarações de microempresa;

e) de atos ou documentos que, por determinação legal, sejam atribuídos ao Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins ou daqueles que possam interessar ao empresário e às empresas mercantis.

Este apanhado foi elaborado com a finalidade de servir de ponto inicial para os comentários que passaremos a fazer.

Como não se ignora, os documentos mencionados, especialmente os da letra "a", podem envolver a prática de atos afetos ao Registro Imobiliário, desde que envolvam imóveis, daí o interesse no assunto.

Entre esses atos encontram-se a constituição, dissolução, extinção, cisão, fusão e incorporação de empresas e de pronto observamos que alguns deles (cisão, fusão e incorporação) não estão referidos de maneira expressa na citada letra "a", do artigo 32.

Como se vê, o legislador não foi suficientemente claro e abrangente, com certeza por lhe parecer desnecessário, considerando que tanto a incorporação, como a fusão e a cisão, incluem-se no rol das alterações dos contratos sociais. Aliás, se formos à Lei 6.939, de 9 de setembro de 1981, que instituiu o regime sumário de registro e arquivamento no antigo Registro do Comércio, já revogada pela atual, veremos, em seu art. 2º, que cuida do registro ou arquivamento, mais precisamente na alínea "c", que ela alude, de forma expressa, à transformação, incorporação, fusão e cisão.

Chegados a este ponto e para aqueles que ainda não perceberam as implicações no Registro de Imóveis, vamos trazer à discussão três questões:

1ª.) da forma, pública ou particular, do documento instrumentalizador desses atos;

2ª.) da natureza do ato a praticar no Registro Imobiliário nos casos de cisão, fusão e incorporação de empresas; e

3ª.) da questão previdenciária.

Quanto à primeira, a orientação que persiste é a que deflui do artigo 234 da Lei n.º 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas), cujo teor é o seguinte:

“A certidão passada pelo Registro do Comércio, da incorporação, fusão ou cisão, é documento hábil para a averbação, nos Registros Públicos competentes, da sucessão decorrente da operação, em bens, direitos e obrigações”.

Houve um tempo em que se discutia se o dispositivo acima se aplicava às sociedades mercantis limitadas. O assunto chegou a ser polêmico, havendo, no entanto, pelo menos em São Paulo, prevalecido a corrente favorável à extensão aludida. Mesmo que alguma dúvida ainda pairasse, acreditamos que o artigo 64, da Lei 8.934, ora sob exame, veio firmar de vez o entendimento. Diz ele:

“A certidão dos atos de constituição e de alteração de Sociedades Mercantis, passada pelas Juntas Comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição, no Registro Público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou aumento do capital social”.

A propósito, vale a pena atentar no disposto no artigo 35, inciso VII, da mesma Lei 8.934, segundo o qual não podem se arquivados nas Juntas Comerciais:

“Os contratos sociais ou suas alterações em que haja incorporação de imóveis à sociedade, por instrumento particular, quando do instrumento não constar:

- a) a descrição e identificação do imóvel, sua área, dados relativos à sua titulação, bem como o número da matrícula no Registro Imobiliário;
- b) a outorga uxória ou marital, quando necessária”.

A segunda questão, atinente à natureza do ato a praticar no Registro Imobiliário, quando houver cisão, fusão e incorporação de empresa, intimamente ligada à terceira, também já se encontra pacificada em São Paulo. Em abono dessa afirmação, trazemos à colação acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, proferido nos autos da Apelação Cível n. 1.147-0- de São Caetano do Sul, em que foi apelante a S. A. Indústrias Reunidas F. Matarazzo, sendo apelado o Sr. Oficial do 2º Cartório de Imóveis, citado por Narciso Orlandi Neto em sua obra “REGISTRO DE IMÓVEIS” - Dúvidas - Decisões do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, Editora Saraiva. Alguns trechos vão abaixo

transcritos e ferem de frente o problema, especialmente no caso de incorporação sempre tido como mais delicado. Vejamos:

“Ocorre, na incorporação, a absorção, pela sociedade incorporadora, do Patrimônio (o grifo é nosso) da sociedade incorporada - que se extingue, concomitantemente -, passando os sócios desta a ser sócios daquela (cf. Fran Martins, “Comentários à Lei das Sociedades Anônimas”, Forense, 1979, v. 3, p. 139).

“Em realidade, existe uma fusão por absorção. Por isso, observa Fran Martins, “leis recentes sobre sociedades por ações não possuem, mais, regras específicas sobre a incorporação, englobando-a na fusão”.

“Mais recentemente, este Eg. Conselho voltou a decidir ser cabível a averbação, nos casos de incorporação, fusão, e cisão de sociedades anônimas (AC 274.005, Rel. Des. Humberto de Andrade Junqueira, RJTJAP, 56.403)”.

“Aliás, comentando v. acórdão em sentido contrário - ou seja, com exigência de transcrição, não de averbação - do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, assevera Waldirio Bulgarelli que a incorporação constitui um “procedimento simplificado” de transmissão patrimonial entre empresas. Previu a lei, assim, as formalidades necessárias, procurando simplificar ao máximo essa passagem do patrimônio de uma empresa para outra, operando-se, por tal meio, a sucessão patrimonial. E conclui: “Tratando-se, assim, de uma sucessão imposta pela lei, dentro de um processo simplificador e simplificado, tem razão o legislador em considerar mera averbação” - Revista de Direito Mercantil, 25:109”.

É verdade que, em decisão proferida em recurso CG n. 254/93 - Capital, interposto por New Holland Latino Americana Ltda., contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente, que indeferiu pedido de averbação junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis, a E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, entendeu que, tanto na incorporação, como na fusão e cisão, existe a transferência de patrimônio líquido ou, por via oblíqua, a transmissão da propriedade dos bens que compõem tais patrimônios.

A despeito desse entendimento, contudo, a decisão em apreço reformou a sentença do MM. Juiz de primeira instância, autorizando a averbação pretendida.

Tal posicionamento, a nosso ver, implica no reconhecimento de que, embora possam conter transmissão oblíqua de imóvel, a cisão, fusão e incorporação objetivam precipuamente e acima de tudo a transferência do patrimônio de uma empresa para outra, inclusive eventuais débitos, por via

de sucessão. A inclusão eventual, nesse acervo, de bens imóveis é um pormenor que, a nosso ver, não altera a situação.

Isso é importante e afeta diretamente a terceira questão, respeitante à Previdência Social, intimamente ligada à segunda, e sobre a qual falaremos agora.

A atual Lei da Previdência (Lei 8.212, de 24 de julho de 1991 e alterações posteriores), corporificada no Decreto 612, de 21 de julho de 1992 ( que deu nova redação ao Regulamento da Organização e do Custeio da Seguridade Social), ao cuidar da prova de inexistência de débito, determina, em seu artigo 84, inciso I, que ela deverá ser exigida das empresas:

a) ...

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;

c) ...

d) no “registro ou arquivamento, no órgão próprio, de ato relativo à baixa ou redução de capital de firma individual, redução de capital social, cisão total ou parcial, transformação ou extinção de entidade ou sociedade comercial ou civil, suprida a exigência pela informação de inexistência de débito a ser prestada pelos órgãos competentes de que trata o parágrafo 10 deste artigo, observado o disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 10 da Lei 6.939, de 10 de setembro de 1981”.

Note-se que, também nessa redação, o legislador não incluiu a fusão e incorporação de empresas, o que, diga-se de passagem, seria desnecessário, uma vez que esses atos englobam-se nas transformações ou alterações contratuais.

Abrindo um parêntese, não custa lembrar que o art. 10 da Lei 6.939 (antiga Lei do Comércio) determinava que

“A prova de quitação com tributos e contribuições previdenciárias, nas hipóteses de baixa de firma individual ou de extinção ou redução do capital de sociedade mercantil, será feita mediante informação prestada diretamente pela autoridade arrecadadora competente à Junta Comercial, por solicitação desta última”.

Observe-se que a faculdade somente vale para baixa, extinção ou redução de capital, não estando aí arroladas a fusão e a incorporação, podendo ser subentendida a inclusão da cisão. Seja como for, essa faculdade não mais pode ser utilizada, uma vez que a Lei 8.934, de 18 de novembro de 1994, que dispõe sobre o Registro Público de Empresas Mercantis, ora sob exame, revogou totalmente a Lei 6.939, acima citada e, nenhum de seus artigos, renovou a autorização.

Voltando ao cerne da questão, chegamos a uma encruzilhada: um caminho nos leva a exigir a prova de quitação de débitos previdenciários no Registro Imobiliário considerando que, nos casos sob estudo, existe alienação reta (não oblíqua) de imóvel; outra trilha nos leva à dispensa, no Registro de Imóveis, da citada prova, considerando que não ocorre, no caso, transmissão direta de imóvel.

Ora, se a própria Lei da Previdência prevê a possibilidade de duas situações diversas, isto é sinal evidente de que a cisão, fusão e incorporação, submetem-se ao disposto no dispositivo que a elas se refere de modo expresso, ou seja, a letra “d”, do artigo 84, acima mencionado. E se assim é, a exigência discutida compete exclusivamente à Junta Comercial fazer, ficando afastada a competência do Registro Imobiliário para tal exigência.

Não podemos, contudo, ignorar, a esta altura, que, na decisão CG-254, acima aludida, ficou decidido que

“é texto expresso da atual Lei Previdenciária (n.º 8.212/91) que é exigido documento comprobatório de inexistência de débito quando do registro ou arquivamento, no órgão próprio, de ato relativo à transformação ou extinção de sociedade comercial (art. 47, alínea “d”). Logo, as certidões negativas de débitos previdenciários e fiscais devem ser apresentadas ao registro imobiliário, ou haver prova de que já foram apresentadas à junta comercial”.

Essa decisão é normativa e está sendo respeitada em São Paulo. Todavia, procurando entender o raciocínio nela desenvolvido para chegar à essa conclusão, afastamos a possibilidade de haver a E. Corregedoria Geral confundido o registro, mencionado pelo legislador no texto legal acima, com ato de Registro de Imóveis, mesmo porque, como se vê da antiga Lei do Comércio e, também, da atual, “registro ou arquivamento” constituem a finalidade das Juntas Comerciais. Por outro lado, quando o artigo 84, do Regulamento da Previdência diz que a exigência da prova de quitação de débitos previdenciários, no registro ou arquivamento, será suprida pela informação a ser requisitada dos órgãos competentes, observado o disposto nos parágrafos 1º e 2º, do artigo 10, da Lei 6.939/81 (antiga Lei do Comércio), ele está se referindo às Juntas Comerciais e não ao Registro de Imóveis.

Mais provável é que a E. Corregedoria Geral da Justiça, tenha pretendido, com essa decisão, estabelecer um paralelo com as escrituras públicas envolvendo transmissão de imóvel por empresa. A obrigatoriedade, no caso, é de que as certidões negativas de débitos previdenciários sejam apresentadas ao tabelião, que as mencionará no traslado encaminhado ao

Registro de Imóveis. Caso não o faça, o Registrador deve formular a exigência para elidir sua responsabilidade.

Tal entendimento encontra respaldo no parágrafo 5º do artigo 84 do decreto regulamentador da previdência, cujo teor é o seguinte:

“Fica dispensada a transcrição, em instrumento público ou particular, do inteiro teor do documento comprobatório de inexistência de débito, bastando:

- a) referência ao seu número de série e a sua data de emissão;
- b) guarda do documento comprobatório à disposição dos órgãos competentes, na forma por eles estabelecida”.

Considerando que as atas registradas ou arquivadas nas Juntas Comerciais, guardadas as proporções, estão equiparadas às escrituras públicas, deveria nelas ser certificada a apresentação daquele documento, competindo ao Registro de Imóveis, na negativa, exigir o documento.

Após todo esse relato, chegamos a outro ponto nevrálgico da questão. Para identificá-lo e comentá-lo, vamos voltar à Lei do Registro Público de Empresas Mercantis, de início referida, mais precisamente ao artigo 37, cujo teor é o seguinte:

“Instruirão obrigatoriamente os pedidos de arquivamento:

I - o instrumento original de constituição, modificação ou extinção de empresas mercantis, assinado pelo titular, pelos administradores, sócios ou seus procuradores;

II - a certidão criminal do registro de feitos ajuizados, comprobatória de que inexistente impedimento legal à participação de pessoa física em empresa mercantil, como titular ou administradora, por não estar incurso nas penas dos crimes previstos no artigo 11, inciso II, desta Lei;

III - a ficha cadastral segundo modelo aprovado pelo DNRC;

IV - os comprovantes de pagamento dos preços dos serviços correspondentes;

V - a prova de identidade dos titulares e dos administradores de empresa mercantil”.

Lida cuidadosamente a relação acima, atentem agora os amigos nos termos do parágrafo único desse artigo:

“além dos referidos neste artigo, nenhum outro documento será exigido das firmas individuais e sociedades referidas nas alíneas “a”, “b” e “d” do inciso II do artigo 32”.

Oportuna aqui a seguinte indagação: significa isto que, no registro ou arquivamento, nas Juntas Comerciais, de documentos relativos à constituição, alteração, dissolução e extinção de firmas mercantis individuais, sociedades mercantis e cooperativas, em cujas alterações podem

ocorrer a cisão, a fusão e a incorporação de empresa, não mais é exigível a prova de quitação de débitos previdenciários, reiterando, aliás, o que já dispunha o parágrafo 8º, do art. 3º, da antiga Lei do Comércio?

A resposta é, indubitavelmente, afirmativa. A exigência da prova em questão já existia quando foi editada a Lei 8.934/94. Se, portanto, este diploma legal, ao relacionar os documentos exigidos para registro ou arquivamento nas Juntas Comerciais, não elencou essa prova, e determinou, de modo claro e expresso, que nenhum outro documento seria exigido, não pode pairar dúvida de que a exigência de prova de quitação de débitos previdenciários deixou de existir, revogada, como está, a disposição em contrário contida na alínea "d", do inciso I, do artigo 84, de Decreto 612/92.

Observe-se mais, que este dispositivo facultou a utilização da informação a ser requisitada pelas Juntas Comerciais, em substituição à referida prova, simplesmente porque a antiga Lei do Comercio, conforme vimos atrás, inseriu em seu texto tal possibilidade. Revogada esta lei expressamente pela Lei 8.934, e verificando-se que, em nenhum dos novos dispositivos legais, foi renovada aquela faculdade, conclui-se que também a requisição de informação caiu.

Após toda essa exposição acreditamos poder dela extrair as seguintes conclusões:

1ª.) Cópia autenticada da ata formalizadora dos atos sujeitos a registro ou arquivamento nas Juntas Comerciais, desde que fornecida por elas, é documento hábil para averbação no Registro de Imóveis.

2ª.) Quando a Lei da Previdência, corporificada no Decreto 612/92, afirma em seu artigo 84, inciso I, alínea "d", que a prova de quitação de débitos previdenciários será exigida no registro ou arquivamento, no órgão próprio, de ato relativo à baixa ou redução de capital de firma individual, redução de capital social, cisão total ou parcial, transformação ou extinção de entidade ou sociedade comercial ou civil, suprida a exigência pela informação atrás aludida, ela está dizendo que o órgão competente para isso é a Junta Comercial e não o Registro Imobiliário.

3ª.) Encontra-se revogado, pela nova Lei do Comércio (8.934/94), esse dispositivo legal do atual Regulamento da Previdência, não mais existindo, portanto, a exigência em discussão, no registro ou arquivamento dos atos aludidos, nos quais se incluem a cisão, fusão e incorporação de empresas.

4ª.) Tanto a cisão, como a fusão e incorporação, que envolvam imóveis, estão sujeitas à simples averbação no Registro de Imóveis, uma vez que dizem respeito à transmissão, por sucessão, do patrimônio de uma empresa para outra, no qual se incluem eventuais débitos. Se a jurisprudência firmada entendesse haver transmissão reta de imóveis o ato a praticar seria

registro e nunca averbação e a apresentação da mencionada prova de quitação seria agora obrigatória, não com apoio na letra “d”, mas sim na letra “b”, do inciso I, do referido artigo, 84, do Decreto 612/92, regulamentador da Lei da Previdência.

5ª.) A despeito de tais circunstâncias prevalece, em São Paulo, a decisão proferida no CG-254, da E. Corregedoria Geral da Justiça, por ser normativa, até que a orientação nela contida se modifique, devendo, conseqüentemente, ser exigida, pelo Registro de Imóveis, a citada prova, a menos, naturalmente, que a Junta Comercial certifique o seu arquivamento lá.

6ª.) A prova em questão, quando exigível, consiste em CND do INSS e certidão negativa da Receita Federal, uma vez que ambos são órgãos arrecadadores das contribuições previdenciárias a partir do novo Regulamento da Previdência Social e devem referir-se ao período que vai até a baixa do nome da empresa nos aludidos órgãos públicos.

7ª.) O contido no item anterior vale também para extinção ou dissolução de firma individual ou sociedade.

8ª.) Tendo em vista a revogação acima noticiada e considerando que a Lei 8.934/94, que a ensejou, é posterior à decisão CG-254 (v. 5ª. conclusão), entendemos que a entidade representativa dos Registradores de São Paulo deveria formular consulta à E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado, no sentido de esclarecer se ela continua prevalecendo.

## **II - A prova de quitação de Débitos Previdenciários no Registro da Incorporação**

Dois anos após a entrada em vigor do novo Regulamento da Organização e do Custeio da Seguridade Social (Decreto 612, de 21 de julho de 1.992, que se reporta, entre outras, à Lei 8.212, de 24 de julho de 1991, cuja consolidação foi publicada no Diário Oficial da União de 11 de abril do corrente ano), ainda existem dúvidas a respeito da maneira pela qual deve ser feita essa prova, exigida pelo artigo 32, letra “f”, da Lei 4.591/64.

Se considerarmos que o documento a ser exibido sempre consistiu na CND, expedida pelo INSS, é compreensível essa dúvida.

Ocorre, porém, que, a partir do novo regulamento da Previdência Social, não há como evitar a exigência da apresentação, também, da certidão passada pela Receita Federal. Explicamos porque.

Se formos ao artigo 16, § único, do aludido decreto, veremos que ele define como contribuições sociais:

a) as das empresas, incidentes sobre a remuneração paga ou creditada aos segurados a seu serviço;

b) as dos empregadores domésticos;

c) as dos trabalhadores, incidentes sobre seu salário de contribuição;

d) as das empresas, incidentes sobre o faturamento e o lucro; e

e) as incidentes sobre a receita dos concursos de prognósticos;

Continuando a leitura, iremos ao artigo 48, o qual diz textualmente que as contribuições previstas nas alíneas “a”, “b” e “c” competem ao INSS arrecadar, enquanto que o artigo 49 determina que a arrecadação das mencionadas sob letras “d” e “e” está a cargo do Departamento da Receita Federal.

Prosseguindo, verificaremos que o § 4º do artigo 84 acrescenta, de modo claro, que:

“A prova de inexistência de débito, quando exigível do incorporador, independe da apresentada no Registro de Imóveis por ocasião da inscrição do memorial de incorporação”.

Concluindo, chegaremos ao § 10º do mesmo artigo 84, o qual dispõe que:

“O documento comprobatório de inexistência de débito será fornecido pelos órgãos locais competentes:

a) do INSS, em relação às contribuições de que tratam as alíneas “a”, “b” e “c”, do § único do artigo 16; e

b) do DpRF, em relação às contribuições de que tratam as alíneas “d” e “e”, do § único do artigo 16.

Como se vê, os dispositivos citados irradiam meridiana clareza. Há quem entenda, no entanto, que o referido artigo 84, ao enumerar os casos sujeitos à apresentação da prova em questão, não arrola a incorporação. Isso é verdade, mas também é certo que, ao relacionar os atos que independem daquela prova, o aludido dispositivo legal igualmente não inclui a incorporação. Além disso, inserir a exigência nesse dispositivo legal seria redundância, uma vez que o comando para ela se encontra em lei diversa, ou seja, no artigo 32, letra “f”, da Lei 4.591/64, em pleno vigor.

É pelo motivo citado que o § 4º, do artigo 84, acima transcrito, declara textualmente que:

“a prova de inexistência de débito, quando exigível do incorporador, independe da apresentada no Registro de Imóveis por ocasião da inscrição do memorial de incorporação”.

O que se não pode olvidar, por outro lado, é que a alínea “f”, citada, alude à Certidão Negativa de Débito para com a Previdência Social, sem especificar se o órgão expedidor é este ou aquele, significando, esse detalhe,

que, estando hoje, a competência para arrecadar as contribuições em apreço, a cargo de dois diferentes órgãos, ou seja, o INSS e a Receita Federal, a prova em questão somente estará completa com a exibição ao registrador de certidão de cada um deles.

Para encerrar, cumpre assinalar que o argumento de que a anexação da certidão da Justiça Federal dispensaria a da Receita Federal, não procede pelas seguintes razões:

1ª.) a exigência da prova de quitação de débitos previdenciários é expressa e não se confunde nem com a negativa de impostos federais, nem com as certidões de ações, previstas todas na alínea "b" do citado artigo 32, da Lei 4.591.

2ª.) se assim fosse, isto é, a prevalecer a tese de que qualquer cobrança de débito seria ajuizada na Justiça Federal, então logicamente a CND do INSS também deveria ser dispensada.

### **III - Da exigibilidade ou não da prova de inexistência de Débito quando da Averbação de Construção**

No estudo por nós realizado do Regulamento da Previdência Social, apresentado no Encontro de Blumenau, concluímos que no caso de averbação de construção ou demolição somente seria exigida a CND do INSS, dispensando-se a certidão negativa da Receita Federal.

Esse entendimento resultou da interpretação ponderada do art. 84, inciso III, cujos termos informam que a prova de quitação de débitos previdenciários será exigida do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação, excetuando-se os casos de construção econômica.

Ora, incidindo as contribuições a cargo da Receita Federal, como incidem, sobre o faturamento e o lucro, o proprietário não tem o que recolher, simplesmente porque não fatura nada. Quem lucra com a execução da obra é o construtor, seja pessoa física ou jurídica.

É claro que essa prova pode ser feita em nome do construtor, elidindo-se, com isso, a co-responsabilidade do proprietário, a que alude o art. 42, parágrafo primeiro, do Regulamento da Previdência, justificando-se, em princípio, a apresentação de certidão da Receita Federal na averbação de construção.

Não podemos olvidar, contudo, que a exigência da CND dirige-se ao proprietário e foi criada pelo Decreto-lei 66/66, como forma de garantir o recolhimento das contribuições que recaem sobre a mão de obra assalariada.

Esse recolhimento é feito, ainda hoje, ou diretamente por ele ou pelo construtor. De uma forma ou outra, o proprietário tem acesso aos recolhimentos feitos e pode fiscalizá-los, o que não acontece com o faturamento e o lucro, questão de escrituração contábil, que diz respeito exclusivamente ao construtor.

Seja como for, o fato é que a Secretaria de Receita Federal editou a Instrução Normativa, n.º 93, datada de 26 de novembro de 1993, com o objetivo de disciplinar, no seu âmbito, o assunto aqui tratado.

Reza o seu art. segundo:

“será também exigida, da pessoa jurídica, prova de quitação relativa às contribuições sociais administradas pela Secretaria da Receita Federal nos seguintes casos previstos no art. 84 do Decreto n.º 612/92:

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...

e) tratando-se da construção de obra, quando da concessão de habite-se por parte do órgão municipal competente, ou quando de sua averbação no Registro de Imóveis, salvo no caso do art. 44 do Decreto n.º 612/92.”

Examinando com cuidado esse dispositivo, verifica-se:

a) que a exigência é dirigida, como no Regulamento da Previdência, ao proprietário do imóvel; e

b) que, somente as pessoas jurídicas estão sujeitas a ela.

Como se vê, ela discrepa da lei ao exigir o documento apenas das pessoas jurídicas e nada acrescenta quanto à faculdade de apresentação do mesmo em nome da empresa construtora, para elidir a solidariedade atrás mencionada.

Isso, para nós é uma falha. Considerando, porém que o Registrador não deve ser mais realista do que o Rei, entendemos que:

1) a exigência da certidão negativa da Receita Federal só deve ser feita quando o proprietário do imóvel for pessoa jurídica, nada impedindo que o documento seja apresentado em nome da empresa construtora;

2) se do “habite-se” ou outro documento municipal constar que já foi apresentada a citada prova de quitação, não há necessidade de exigí-la por ocasião da averbação, bastando ao Oficial mencionar o fato;

3) no caso de construção econômica não cabe a exigência;

4) levando em conta que a exigência expressa da certidão negativa da Receita Federal nasceu com a Instrução Normativa sob exame, as construções concluídas anteriormente a ela não estão sujeitas à mesma.

5) tanto a CND do INSS, como a certidão da Receita Federal, devem ser apresentadas no seu original, como estabelece o parágrafo 4º, do artigo 47, da Lei 8.212 de 24 de julho de 1991, cuja consolidação, face às alterações posteriores, foi recentemente publicada no Diário Oficial da União, mais precisamente em 11 de abril do corrente ano.

#### **IV - Da exigibilidade ou não da prova de inexistência de Débito na Averbação de Demolição.**

A exigência da prova de quitação de contribuições previdenciárias, por ocasião da averbação de demolição, foi introduzida pelo artigo 47, inciso II, da Lei 8.212, de 24 de julho de 1991.

Diz esse dispositivo que é exigida a certidão negativa de débito - CND, fornecida pelo órgão competente "do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação no Registro de Imóveis, salvo no caso do inciso VIII do art. 30" (construções econômicas).

A definição de obra de construção civil é dada pelo parágrafo 13, do mesmo artigo 84, do Decreto 612, de 21 de julho de 1992, o qual diz textualmente que "entende-se como obra de construção civil a construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação ou outra benfeitoria agregada ao solo ou subsolo".

Como se vê do parágrafo 4º, do artigo 47, da lei citada, e do parágrafo 6º do decreto regulamentador, o documento comprobatório de inexistência de débitos previdenciários, quando exigido, poderá ser apresentado por cópia autenticada, exceto no caso do inciso II, do aludido artigo 47 ou inciso III, do artigo 84, do decreto mencionado, justamente o caso de construção ou demolição.

Esse é um detalhe importante e não custa repetir que a CND e a certidão da Receita Federal devem ser exigidas no original, tanto na averbação de construção, como na de demolição.

Neste passo, é bom esclarecer que as certidões referidas poderão ser expedidas em nome da empresa executora da demolição, como prevê o parágrafo 3º, do artigo 31, da mesma lei, caso em que a solidariedade do proprietário será elidida, o que é confirmado pelos parágrafos 1º e 2º, do artigo 84, do decreto regulamentador (612, de 21 de julho de 1992).

## **V - Da exigibilidade ou não da prova de quitação de Débitos Previdenciários no Registro de Títulos Judiciais.**

Aí está, a nosso ver, um ponto que merece ser explorado atentamente. Com efeito, se considerarmos que não há no Regulamento da Previdência nenhuma dispensa expressa da prova em questão para as transmissões judiciais, impõe-se a necessidade da busca de outras fontes, para direcionarmos nossa posição.

Por outro lado, essas transmissões resultam de ações de várias naturezas, havendo, diferenças importantes entre elas. Por tal razão, vamos subdividir o assunto, examinando-o sob os seguintes subtítulos:

### **a) Arrematação em execução falimentar.**

Em primeiro lugar, não é imaginável que, em ação de falência, os eventuais credores previdenciários (INSS e Receita Federal) deixem de ser citados. Em segundo lugar, se algum imóvel for vendido em hasta pública o seu preço ficará depositado e, em terceiro lugar, os créditos serão saldados, nos autos, de acordo com a sua preferência. Não se vislumbra, portanto, razão para a exigência de certidões, passadas por esses órgãos, no registro de Carta de Arrematação, que, eventualmente, venha a ser expedida.

Não foi outra a posição assumida pelo Supremo Tribunal Federal ao apreciar o recurso extraordinário n.º 82.527 - RS 1ª Turma - Recorrente: INPS - Recorridos: Massa Falida de Cerâmica Pelotense S/A e outros. A decisão proferida encontra-se publicada na Revista do Direito Imobiliário - 2, fls. 81 e 82 e diz o seguinte: "absurdo seria que, em execução falimentar, a alienação de imóveis ficasse na dependência de certificados de quitação do INPS, com que este se tornaria credor superprivilegiado, exigindo a total satisfação de seu crédito, a dano do valor dos bens e com prejuízo de credores preferenciais".

O caso tratado era de arrematação, título judicial, mas, pelo teor e sentido da decisão, está claro que, em se tratando de escritura pública, lavrada com autorização judicial e na qual figure a massa falida como transmitente, o procedimento é idêntico, uma vez que, em ambas as situações, o dinheiro arrecadado vai para o monte a ser partilhado entre os credores.

## b) Arrematação em ação executiva

Vejam os este acórdão, proferido pelo STF no recurso extraordinário 90.313-5 - Santa Catarina - Recorrentes: Alcides Carpegiani e outros e recorrido: o Oficial do Registro de Imóveis da 1ª. Circunscrição de Joinville, publicado na Revista do Direito Imobiliário - 9, fls. 109/110.

Diz ele: “a exigência do certificado de quitação do IAPAS para o registro de Carta de Arrematação ou de Adjudicação ao exequente não é incompatível com o que estabelece o art. 703, II do CPC. Se se trata de arrematação, em que o preço responde pela dívida previdenciária ou fiscal, a falta do Certificado de Quitação não impede o registro do título. Se se trata de adjudicação ao exequente, terá este de oferecer ao Juízo da execução o depósito de quantia que substitua o preço da avaliação, ou o valor do crédito previdenciário ou fiscal, se inferior àquele”.

Como mais adiante se verá, o depósito em dinheiro a que alude a parte final do acórdão, a ser feito pelo exequente, se ele pedir a adjudicação do imóvel em benefício de seu crédito, é assunto que não cabe ao Registrador levantar.

Também em São Paulo a orientação do Conselho Superior da Magistratura é nesse sentido. São vários os acórdãos que dispuseram sobre o assunto. Vamos citar aqueles que nos parecem mais expressivos:

1) Acórdão de 29 de junho de 1978, publicado no Diário Oficial do Estado de 21 de julho do mesmo ano, proferido em Apelação Cível nº 270.748, em que foi apelante a Caixa Econômica Federal e apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Nhandeara. Diz ele:

“a apresentação de Certificado de Quitação de Débitos Previdenciários não constitui pressupostos necessários do registro de Cartas de Adjudicação ou Arrematação de bens imóveis.

Mais adiante acrescenta:

“condicionar, pois, a operância da transmissão forçosa, decorrente de ato jurisdicional, ainda que se não desenhe fraude, valeria por deixar a sorte dos processos executivos ao aviso das devedoras, ou transformar os arrematantes judiciais em garantes imediatos das dívidas previdenciárias, comprometendo o interesse público subjacente à atividade jurisdicional. O certificado será, destarte, necessário, enquanto ato do contribuinte devedor, para expedição de carta de adjudicação ou arrematação, quando se configure possibilidade de fraude contra a credora autárquica.

E arrematando, enfaticamente:

“dispensável o é, no entanto, para o registro imobiliário, em cuja sede não quadra discutir dos requisitos de expedição”.

No mesmo sentido o acórdão de 25 de julho de 1978, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo de 24 de agosto do mesmo ano, proferido em Apelação Cível nº 271.967, da Comarca de Garça, em que foi apelante o Banco do Estado de São Paulo S/A e apelado o Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca.

Também o acórdão nº 283.502, datado de 07 de dezembro de 1979, publicado no Diário Oficial do Estado de 27 do mesmo mês, em que foi apelante a Caixa Econômica Federal e apelado o Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cardoso manteve a orientação de que:

“a exibição de Certificado de Quitação de Débitos Previdenciários não constitui pressuposto necessário do registro de Cartas Judiciais de Arrematação e Adjudicação de Bens Imóveis, salvo quando, desenhando-se possibilidade de fraude a credora ou credor autárquico, deva ser exibida, enquanto ato do contribuinte devedor, para expedição”.

Esse acórdão apoiou-se em outros anteriores, publicados na Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Lex XXX V/172, Revista dos Tribunais, 483/106 e Apelações Cíveis 267.372, 280.124 e nos dois citados anteriormente, sob ns. 270.748 e 271.967.

Podemos mencionar, ainda, o acórdão de 13 de junho de 1983, baixado nos autos de Apelação Cível nº 2.209-0, da Comarca de Bragança Paulista, em que foi apelante o Ministério Público e apelado o Oficial do Registro de Imóveis.

### c) adjudicação em ação de obrigação de fazer ou compulsória

Afirma o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo que impõe-se a exigência em questão e vale a pena examinarmos as suas razões. Referimo-nos ao acórdão, datado de 16 de fevereiro do corrente ano, publicado no Diário Oficial do Estado de 13 de maio deste mesmo ano, proferido na Apelação Cível nº 31.436-0/1, da Comarca da Capital, em que é apelante Edson Gomes Pereira da Silva e apelado o Oficial do 16º Registro de Imóveis, sendo interessada a empresa Carisma Projetos e Construções Ltda. Dele extraímos o seguinte e ilustrativo trecho:

“obteve o apelante uma sentença que produziu o mesmo efeito do contrato que deveria ter sido firmado, ou seja, todos os efeitos da declaração de vontade não emitida pelo vendedor. Não pode, porém, a sentença substitutiva de vontade permitir ao apelante a obtenção de vantagens e isenções que não alcançaria, caso houvesse o cumprimento voluntário da obrigação. A sentença, portanto, não o exime do dever de apresentar

certidões negativas previstas na Lei Federal n. 8.212, para efeito de registro do título”.

Não podemos deixar de reconhecer que o argumento é convincente. Na verdade, a carta de sentença está substituindo, no caso, um contrato voluntário, mas esse é um argumento frio, insensível. Se levarmos em conta, que a ação foi proposta porque a empresa promitente vendedora negou-se a dar escritura definitiva ao compromissário comprador, chegaremos facilmente à conclusão de que ela não terá a mínima intenção de fornecer a prova de quitação de seus débitos previdenciários para possibilitar o registro pretendido. Se o Conselho tivesse visto esse pormenor acreditamos que teria mantido a orientação válida para as arrematações ou adjudicações em processos executórios.

Mas não é só. Se, como é do conhecimento de todos, as empresas que comercializam imóveis estão dispensadas da apresentação das certidões negativas de débito previdenciário, desde que o imóvel transmitido não faça parte de seu ativo imobilizado; se por outro lado, a empresa envolvida na ação de obrigação de fazer ou de adjudicação compulsória é uma empresa comercializadora de imóveis; se, ainda, o imóvel adjudicado não faz parte do seu ativo imobilizado, poderemos concluir, então, que o registro da carta de sentença respectiva será possível sem a apresentação do documento em apreço.

Finalizando, lembramos que a verificação de que a empresa comercializa imóveis e o prédio transmitido não faz parte do ativo imobilizado poderá ser feita com a exibição da ata de constituição da empresa e eventuais alterações, ou, simplesmente, inferida da constatação, pelo Oficial Registrador, de que se trata de incorporação regida pela Lei 4.591/64.

## **VI - Da exigibilidade da prova de quitação de Débitos Previdenciários na Arrematação em Execução Extrajudicial**

Como não se ignora, o artigo 37, do Decreto-Lei 70, de 21 de novembro de 1966, prevê a execução extrajudicial dos débitos oriundos de contratos celebrados dentro do Sistema Financeiro da Habitação. Assim é que, havendo devedor inadimplente, o agente financeiro pode promover o leilão do imóvel financiado, expedindo uma carta de arrematação.

A questão aqui colocada diz respeito à necessidade, ou não, da apresentação de certidões negativas de débitos previdenciários por ocasião do registro da aludida carta.

É evidente que o devedor, no caso, será sempre pessoa física, estando ele, como é sabido, não sujeito à apresentação desse documento. Pode ocorrer, porém, que o registro em questão dependa de averbação de construção do prédio e, nesse caso, impõe-se, via de regra, a exibição da prova mencionada.

A decisão que temos em mãos nos afirma que não pode ser dispensada a certidão em apreço. Trata-se de acórdão do Conselho Superior da Magistratura, datado de 1º de agosto de 1980, publicado no Diário Oficial do Estado de 11 de setembro do mesmo ano, proferido na Apelação Cível n.078-0, de Laranjal Paulista, sendo apelante a Caixa Econômica Federal e apelado o Oficial do Registro de Imóveis. Diz ele, reportando-se à Apelação Cível anterior, sob n. 271.939:

“o registro de Cartas de Arrematação, passadas em execuções extrajudiciais, na forma do artigo 37, caput, do Decreto-lei Federal n. 70, de 21 de novembro de 1966, está subordinado à apresentação de certificado de quitação de débitos previdenciários. Não lhe aproveita orientação contrária, firmada ao propósito de Cartas de Adjudicação ou Arrematação, expedidas em Execuções Judiciais”.

Salta aos olhos que, se a execução fosse judicial, não haveria a obrigatoriedade da apresentação do documento exigido pelo Regulamento da Previdência, e a razão é aquela assentada anteriormente, ou seja: nos títulos judiciais o preço pago pelo arrematante responde pelos eventuais débitos e fica depositado em juízo e na execução extrajudicial a carta expedida substitui um contrato, não havendo motivo, portanto, para a dispensa.

# A TRANSMISSÃO DO DOMÍNIO NOS COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA DE TERRENOS LOTEADOS

*Elvino Silva Filho*

Oficial do 1º Registro de Imóveis e  
Anexos de CAMPINAS - SP.

## SUMÁRIO

I - Os pré-contratos ou contratos preliminares. 1. Conceito de contrato preliminar e sua inexistência no Código Civil e a sua difusão na legislação atual. II - Contrato de Compromisso de Compra e Venda 2. O contrato preliminar no decreto-lei nº 58 de 10 de dezembro de 1.937, como compromisso de compra e venda. III - O conteúdo jurídico do Compromisso de Compra e Venda 3. A composição dos direitos de promissário comprador e do promitente vendedor. 3.1. O caráter de direito real do compromisso de compra e venda registrado. IV - A transmissão do domínio dos imóveis compromissados à venda 4. As dificuldades do promissário comprador para obter a aquisição do domínio do imóvel. 4.1. A transmissão do domínio dos lotes de terreno nos compromissos de compra e venda nos loteamentos regularizados pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal - (art. 41 da lei nº 6.766 de 19 .dez. 1979). V - A aplicação analógica do art. 41 da Lei nº 6.766 de 19.dezembro 1979 5. A análise de um caso concreto de extrema dificuldade ao promissário comprador para a aquisição do domínio VI - Sugestão para a elaboração de um Projeto de Lei 6. Considerações sobre a rejeição da aplicação analógica do art. 41 da lei nº 6.766/79 6.1.

A analogia como subsídio ao juiz para a realização da justiça VII - A sugestão de um projeto de lei a ser apresentado ao Congresso Nacional, por intermédio do IRIB.

## Os Pré - Contratos ou Contratos Preliminares

1. A doutrina conceitua o contrato preliminar ou pré-contrato como “aquele por via do qual ambas as partes ou uma delas se comprometem a celebrar mais tarde outro contrato, que será o contrato principal”. Diferencia-se o contrato preliminar do principal pelo objeto que, no preliminar, é a obrigação de concluir o outro contrato, enquanto que o do definitivo é uma prestação substancial.”<sup>1</sup>

Se consultarmos o nosso Código Civil, em seu livro III - “Do Direito das Obrigações”, quer no seu Título IV - “Dos Contratos”, quer no seu título V - “Das Várias Espécies de Contratos”, não iremos encontrar qualquer artigo ou uma palavra sequer que se refira ao pré-contrato ou ao contrato preliminar. “O seu desenvolvimento, entretanto, deveu-se à velocidade do tráfico jurídico especialmente neste século, com a sua difusão por todos os sistemas, onde tem penetrado vigorosamente: *Vorvertrag*, no direito alemão; *contratto preliminare* ou *ante-contratto*, no direito italiano; *avant contrat* ou *promesse de contrat* ou *compromis*, no francês; *contracto preliminar*, no espanhol e hispano-americano. No nosso direito difundiu-se largamente, não logrando a doutrina e a legislação unidade de vistas na escolha de seu nome: pré-contrato, antecontrato, contrato preparatório, compromisso (Decreto-lei nº 58, de 1.937, e Código de Processo Civil, art. 346), promessa de contrato (Código de Processo Civil, art. 1.006)”.<sup>2</sup>

## O Contrato de Compromisso de Compra e Venda

2. O contrato preliminar ingressou no mundo jurídico brasileiro pelo Decreto-lei nº 58 de 10 de dezembro de 1.937, que dispôs sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, e ingressou sob a figura do *compromisso de compra e venda*.

---

<sup>1</sup> CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA - “Instituições de Direito Civil” - volume III - pág. 55 - 1ª. edição - 1963 - Editora Forense - Rio; DARCY BESSONE DE OLIVEIRA ANDRADE - “Da Compra e Venda - Promessa & Reserva de Domínio” pág. 99 n. 32 - Editora Bernardo Alves S. A. - Belo Horizonte

<sup>2</sup> CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA - Op. cit. pags. 55/56.

Entre os considerandos desse Decreto-lei, o legislador fez referência ao art. 1.088 do Código Civil, que facultava o direito de qualquer das partes de arrepender-se, antes de assinar o contrato, quando o instrumento público fosse exigido como prova desse contrato, ressarcindo a outra as perdas e danos. Como pagamento do preço da compra dos lotes era feito em prestações, e, com o objetivo precípua de proteger o comprador, ante o direito de arrependimento de vendedor, criou, então, o legislador brasileiro, a figura do *compromisso de compra e venda* (art. 1º, ítem III).

E, mais, atribuiu a esse contrato preliminar de compromisso de compra e venda, quando averbado no Registro de Imóveis, o caráter de *direito real, oponível a terceiros*, quanto à alienação ou oneração posterior do lote compromissado à venda.

A partir, daí, então, em face do constante fracionamento dos terrenos circunvizinhos das cidades, e, em face da alta concentração urbana, os loteamentos se desenvolveram, e, juntamente com eles, a divulgação e o uso do compromisso de compra e venda, com as conseqüentes questões jurídicas que ele proporcionou.

### **O conteúdo jurídico do Compromisso de Compra e Venda**

3. Toda doutrina do direito civil situa e localiza o contrato de compromisso de compra e venda como uma espécie do gênero - contrato preliminar.

Através dele, as partes contratantes se obrigam a celebrar um outro contrato - o de compra e venda. Uma das partes promete vender e a transmitir o direito de propriedade de um objeto, no nosso caso específico, de um imóvel, e, a outra parte, obriga-se a comprá-lo, pagando o preço ajustado, em dinheiro. Obrigam-se, em resumo, a celebrar um contrato de compra e venda.

O Desembargador José Osório de Azevedo Júnior, em seu excelente livro - "Compromisso de Compra e Venda" - faz uma análise percuciente e profunda desse contrato preliminar.

"Os tradicionais poderes inerentes ao domínio (*jus utendi, fruendi et abutendi*) são transferidos ao compromissário comprador, enquanto o compromitente vendedor conserva para si a propriedade nua, vazia, ou menos ainda do que propriedade nua, conforme adiante se verá."

"A separação, maior ou menor, mais breve ou mais longa, daqueles poderes sempre se fez no correr da história do direito de propriedade e com essa separação os homens do direito estão habituados, não sendo o caso de discutir-se aqui qual a natureza da realidade da nua propriedade."

“Para nós interessa notar que, ao contratar o compromisso e havendo preço para ser pago a prazo, o compromitente vendedor conservou alguma coisa real, jurídica e economicamente perceptível: o *ius abutendi* não foi transferido de todo. O compromissário comprador já pode dispor dos direitos que adquiriu e mesmo - podemos dizer - pode dispor do próprio imóvel, tão amplos são os direitos adquiridos. Mas este poder de disposição ainda está limitado por aquilo que o compromitente vendedor conservou.”

“Tanto isso é verdade que ninguém adquire imóvel de compromissário comprador sem se informar se as obrigações deste estão sendo regularmente cumpridas, pois há sempre a possibilidade de o compromisso vir a ser resolvido.”

“O que se observa, então, é que o domínio em si mesmo foi utilizado apenas com a finalidade de garantia (como acontece na venda com reserva de domínio e na alienação fiduciária), o que quer dizer que - no negócio entre as partes - o domínio perdeu sua posição de relevo, ficando apenas como garantidor do crédito. E, à medida que o crédito vai sendo recebido, aquele pouco que restava do direito de propriedade junto ao compromitente vendedor, isto é, aquela pequena parcela do poder de dispor, como que vai desaparecendo até se apagar de todo.”

“Uma vez quitado o compromisso, os poderes elementares do domínio estão - em substância - inteiramente consolidados no direito do compromissário comprador, nada mais restando ao compromitente vendedor do que a obrigação (inexorável) de assinar uma escritura.”

“Nada, rigorosamente nada, resta ao compromitente vendedor.”<sup>3</sup>

3.1. O compromisso de compra e venda, uma vez registrado, outorga ao compromissário comprador *direito real oponível a terceiros*.

Di-lo, com todas as letras, o art. 5º do decreto-lei nº 58 de 10 . dez . 1937, “*in verbis*”:

“A averbação atribui ao compromissário direito real oponível a terceiros, quanto à alienação ou oneração posteriores, e far-se-á à vista do instrumento de compromisso de venda, em que o oficial lançará a nota indicativa do livro, página e data do assentamento.”

No mesmo sentido, o art. 22 desse decreto-lei, com a redação que lhe foi dada pela lei nº 649 de 11 . março . 1949, em relação aos compromissos de compra e venda de imóveis não loteados, e, o atual texto do art. 25 da lei nº 6.766 de 19. dez. 1979 (parcelamento do solo urbano).

---

<sup>3</sup> Op. cit. págs. 7/8 - 2ª. edição - Editora Saraiva - 1983.

O Desembargador José Osório de Azevedo Júnior assim continua no seu expressivo livro:

“A análise do direito do compromissário comprador, com compromisso registrado tal como esse direito vige entre nós, após ser submetido por 40 anos a intenso comércio jurídico, sofrendo um criativo tratamento por parte da jurisprudência e merecendo inúmeras referências de diversos textos legislativos, *nos leva a concluir pelo caráter real desse direito*, sem prejuízo da existência de outros direitos oriundos do contrato.

O que nos leva a dar pela realidade desse direito - mais do que o texto da lei e a autoridade dos autores que não pensam dessa forma, pois, como se viu, autoridade também não falta aos que pensam de modo diverso - *é o exame da postura e do comportamento do compromissário comprador diante da coisa. Essa postura é muito mais de dominação frente à coisa do que de dependência de uma colaboração do compromitente para a outorga da escritura definitiva*. Utiliza da coisa como dono; dispõe dela livremente (mesmo havendo preço a pagar, o compromitente não pode se opor à cessão, e ainda que o contrato disponha em sentido contrário); alienações posteriores não o atingirão; tem seqüela contra a coisa e tem a ação de imissão de posse e até mesmo a reivindicatória já está sendo admitida, conforme adiante se verá; a coisa passou a integrar seus bens imóveis (o compromitente vendedor só ficou com o crédito); *sobre a coisa o compromissário comprador exerce um poder direto e imediato*; e pode exigir que as demais pessoas não causem dano a ela e a eventual ocorrência do dano vai gerar direito em favor do compromissário e não para o compromitente vendedor.” (grifos nossos)

E, mais adiante:

“Considerando o patrimônio como o complexo de relações jurídicas, com expressão econômica, de uma pessoa, temos que o direito de propriedade que restou ao compromitente vendedor após o pagamento do preço se aniquilou ao ponto de se converter em mera obrigação de assinar uma escritura; essa obrigação íntegra, por certo, o complexo de relações jurídicas do promitente vendedor mas, por não ter expressão econômica, não íntegra seu patrimônio.” (grifos nossos).

“Por todos esses motivos, aderimos com convicção à corrente que inscreve o direito do compromissário comprador, com contrato registrado, na categoria dos direitos reais.”

E, ainda:

“Estando transferidos ao compromissário todos os poderes inerentes ao domínio e, após o pagamento do preço, não havendo possibilidade de retorno desses poderes ao promitente vendedor, a nós nos parece que o que

sobrou não foi nada mais do que a “*recordação da propriedade*”, na linguagem poética de Barbosa Lima.”

Concluindo:

“Ainda assim, porém, e mesmo sem ter havido alteração legislativa, mas considerando o trabalho da jurisprudência aproximando cada vez mais o compromisso da compra e venda, podemos dizer que o *compromisso registrado e com transferência da posse transmite os poderes de usar, fruir e dispor do imóvel, transmissão essa que, uma vez pago o preço, é definitiva e irreversível.* (grifos nossos).

*Deve portanto, o compromissário, no nosso modo de pensar, receber tratamento cada vez mais próximo do dispensado ao proprietário, pois as situações jurídica e econômica de ambos se não são iguais enquanto há preço a pagar, uma vez pago o preço, tornam-se idênticas”* (grifos nossos)<sup>4</sup>

Assim, efetuado o pagamento da totalidade do preço, nada mais resta ao promitente vendedor, e, que se diz, ainda proprietário do imóvel, do que *uma simples obrigação de fazer - a outorga de uma escritura pública.*

*É, exatamente, aqui, para exigir o cumprimento dessa simples obrigação de fazer que começam as dificuldades para o compromissário comprador.*

#### **A transmissão do domínio dos imóveis compromissados à venda**

4. Efetuado o pagamento do preço pelo compromissário comprador, resta-lhe solicitar dos compromitentes vendedores (geralmente, marido e mulher) a *outorga da escritura pública*, uma vez que, nos termos do item II do art. 134 do Código Civil, essa formalidade é da substância do ato nos contratos translativos de direito real (e aqui se inclui o direito de propriedade) sobre imóveis de valor superior ao determinado na lei.

As dificuldades que os compromissários compradores têm enfrentado para obter o comparecimento de promitentes vendedores, perante os notários, para a lavratura da escritura pública têm sido imensas, principalmente, quando passados alguns anos da data do compromisso ou da quitação do pagamento do preço.

Em primeiro lugar, a simples dificuldade em localizar os promitentes vendedores. Em seguida, se tiver ocorrido algum falecimento, a obtenção de um alvará judicial para que o inventariante seja autorizado a representar o espólio para a outorga dessa escritura pública. Ao depois, e, inúmeras vezes, o compromissário comprador tem que se submeter às mais despropositadas exigências dos promitentes vendedores. Nos tempos do Brasil inflacionário,

---

<sup>4</sup> Op. cit. pags 60 a 66.

quando ocorria a mensal, ou quase diária, desvalorização da moeda, as companhias imobiliárias, objetivando se recompor dessa desvalorização, para providenciarem a lavratura da escritura pública, exigiam dos compromissários compradores, principalmente daqueles de terrenos loteados, um acréscimo de pagamento que cognominavam de “taxa de minuta de escritura”.

Não querendo, ou não podendo se submeter a essas exigências ou dificuldades, restava, ao compromissário comprador, o caminho do *ingresso em juízo para obter a adjudicação compulsória ou a execução judicial da obrigação de fazer - a outorga da escritura pública*, conforme o contrato de compromisso estivesse ou não registrado, acarretando-lhe a contratação de um advogado e as despesas iniciais do procedimento judicial, e, inúmeras vezes, o pagamento da publicação de editais de citação.

4.1.O advento da lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 trouxe ao compromissário comprador de terrenos loteados um acréscimo nas garantias que lhes eram concedidas pelo decreto-lei nº 58 de 10. dez. 1937, além das prescrições de caráter punitivo-criminal aos loteadores, inseridas nos artigos 50 a 52.

Entre as providências relativas ao apoio e suporte dos direitos dos compromissários compradores, o legislador autorizou-os a suspender o pagamento das prestações do preço quando constatassem que o loteamento não estivesse registrado ou regularmente executado, notificando-o para suprir a falta e efetuando o depósito do pagamento das prestações devidas junto ao registro de imóveis competente (art. 38 e § da lei n. 6.766/79).

Desatendida essa notificação pelo loteador, o art. 40 da lei em exame faculta à Prefeitura Municipal ou ao Distrito Federal a regularização do loteamento e o seu registro, atribuindo-lhe o direito de proceder ao levantamento das prestações do preço depositadas, a fim de se ressarcir das despesas que tenha efetuado nessa regularização.

Em seguida, o art. 41 assim prescreve: “Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o *adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.*”

Verifica-se, assim, que, nessa hipótese, o direito de propriedade do lote de terreno compromissado à venda é transmitido ao compromissário comprador por ato do Oficial do Registro de Imóveis, uma vez comprovado o depósito do pagamento de todas as prestações do preço avençado.

Não há necessidade de escritura pública, nem tão pouco, a toda evidência, do consentimento e da vontade do promitente vendedor, já manifestada, anteriormente, no contrato de compromisso de compra e venda.

Em profundo e minucioso estudo, o Dr. José de Mello Junqueira, quando Juiz da 1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo - Capital, teceu importantes considerações e diretrizes a respeito da aplicação do art. 41 da lei nº 6.766/79. Alguns trechos merecem ser aqui reproduzidos:

*“Comprovada a liquidação de todas as prestações, incluindo aquelas depositadas e outras pagas diretamente ao loteador ou procurador, o adquirente poderá obter o registro para a transmissão do domínio apenas com o título de compromisso de compra e venda, dispensada qualquer intervenção judicial para a adjudicação compulsória ou para declaração nos termos do artigo 639 do Código de Processo Civil.”*

“Essa disposição é corolário do preceito do artigo 25, que confere ao promitente-adquirente, liquidado o preço do contrato, o direito à adjudicação compulsória, embora não registrado o compromisso, circunstância não atribuível ao adquirente.”

“É inovação do legislador face a orientação do Código Civil que só se admite para transmissão da propriedade um título que formalmente a transfere por consenso das partes ou por força de decisão judicial.”

“Seus efeitos práticos são indiscutíveis desonerando os adquirentes dos percalços e despesas de um feito judicial.”

“Não se pode olvidar que a simples promessa de venda não se constitui em contrato traslativo de propriedade.”

“O que o legislador inovou, aqui e acolá, quando da intervenção judicial através da adjudicação compulsória, foi, justamente, possibilitar a execução de um contrato ou pela forma de escritura definitiva ou pela intervenção judicial, e agora, pelo mero registro da promessa, provado o adimplemento da obrigação por parte do adquirente, nas circunstâncias delineadas no artigo 41”.

*“Inexiste, em verdade, qualquer heresia da lei, porquanto se configura apenas um ato devido que o legislador poderá supri-lo, em execução, por formas diversas.”*

“As partes ao convencionarem o compromisso de venda e compra ou mesmo de cessão perseguem a realização do contrato principal. Como preleciona CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, toda solução que visa a sua obtenção espontânea ou coativa deve ser prestigiada como medida moralizadora, já que a sua obtenção conduz a valorizar o contrato (Instituições, vol. 3º, 9ª ed. Forense, pág. 78)”.

“Como bem salientou ORLANDO GOMES “ao ordenar a adjudicação compulsória mais não faz a autoridade judiciária do que determinar a execução sob forma específica de uma obrigação contratual que não foi voluntariamente cumprida” (Contratos, pág. 299, ed. 7ª, Forense)”.

“Nas circunstâncias, portanto, especiais de um loteamento regularizado pelo poder público, onde o transmitente dos lotes oporá obstáculos ao aperfeiçoamento dos negócios, nada mais justo do que suprir a impossibilidade da auto-execução, por aquela forçada judicial ou essa com a simples regularização do registro, de eficácia idêntica à execução por escritura definitiva ou por forma de adjudicação compulsória.”

E, ainda, assim prossegue: “No texto legal não há qualquer previsão a quem se deve apresentar os compromissos e provas de pagamentos para que, examinados, possam pelo registro transmitir a propriedade.”

*“A intenção do legislador está patente, inclusive, pressupondo a impossibilidade de outorga de escritura definitiva por parte do loteador.”*

“Induz-se que a apresentação dos documentos devam ser levados perante ao oficial do Cartório de Registro que, após um juízo de valor daqueles pressupostos, proceda ao registro.”

“E outra não pode ser a conclusão em face do próprio texto e, em consonância com o espírito que norteou o legislador ao editar a Lei. *“Verbum ex legibus, sic accipiendum est: tam ex legum sententia, quam ex verbis”.*

Desenvolvendo o seu pensamento, assim, afirma no seu magistério: “Da forma como cabe ao Cartório o exame dos documentos do registro do loteamento e desmembramento e respectivos contratos, a ele também, tacitamente, incumbiu o legislador o exame dos pressupostos para incidência da hipótese do art. 41.”

“O adquirente do lote só poderá obter o registro perante ao Cartório de Registro de Imóveis e, no texto da lei, aí deverá ser comprovado o depósito de todas as prestações.”

“Outra exegese, acarretará interpretação ao arpejo da lei.”

“Por certo, examinados o compromisso e provas de pagamento, o Oficial do Registro encontrará, por vezes, dúvidas ou considerá-los-á em desacordo com os fins pretendidos.”

“Cabe-lhe a devolução ao interessado com exigências por escrito. Não se conformando o apresentante com as exigências ou não podendo satisfazê-las, será declarada dúvida nos termos do artigo 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos, observado o procedimento aí estabelecido.”

“Recebidos o compromisso e provas de adimplemento dos pagamentos e após registrá-los no Cartório os arquivará conjuntamente, nos termos do artigo 194 da Lei de Registros Públicos.”

“No exame do compromisso de venda e compra deve-se ater o Oficial à verificação dos requisitos essenciais a sua validade, como indicação perfeita das partes contratantes, sua qualificação (item I do artigo 18), descrição do lote ou lotes, com características de individualização, área e o preço pago.”

“O contrato poderá ser apresentado em apenas uma via, face a peculiaridade do caso, circunstância em que o Cartório devolverá o original ao apresentante, certificados os atos do registro e arquivará uma cópia extraída pelo processo de microfilme ou reprografia.”<sup>5</sup>

. Aquele ilustre jurista e ex-juiz de direito, em sua excelente decisão normativa aos Oficiais de Registro de Imóveis examina, ainda, minuciosamente, na aplicação do art. 41 da lei nº 6.766/79, os casos da cessão de compromisso de compra e venda, dos pré-contratos, propostas de compra e documentos de reserva de lotes que poderão ensejar, sob determinadas condições, a transmissão do domínio dos lotes objeto de loteamentos regularizados pelas Prefeituras Municipais ou pelo Distrito Federal.

Abstemo-nos, porém, pesorosamente, de não analisarmos cada uma das hipóteses enfocadas, para não tornar demasiadamente extenso este nosso trabalho.

### **A aplicação analógica do art. 41 da lei nº 6.766/79**

5. No desempenho de nosso exercício profissional, deparou-se-nos interessante caso que motivou a elaboração deste trabalho, após longa e madura reflexão.

Vamos expô-lo para que possam ser motivadas as nossas conclusões.

Desde o ano de 1.953, encontra-se inscrito, em o Registro de Imóveis a nosso cargo, no livro 8B, fls. 477 sob nº 60, o loteamento de imóvel denominado “Jardim Proença - Continuação”.

*São loteadores desse imóvel, e, portanto, promitentes vendedores, 30 (trinta) pessoas, quase todos casados, em um total, a grosso modo, de 60 (sessenta) pessoas.*

---

<sup>5</sup> “A Regularização de Imóveis pela Serventia Competente” - Publicado no jornal - “O Estado de São Paulo” - edição de 15 de novembro de 1981 pág. 59 e Provimento nº. 3/82 do MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara de Registros Públicos e Corregedor Permanente dos Cartórios de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.

Em meados do ano passado, em junho de 1.995, compareceu em minha sala, o compromissário comprador, José Amorim Rodrigues, do lote de terreno nº 20 da quadra "T", com a área de 372,00m<sup>2</sup>, daquele loteamento, acompanhado de seu advogado, relatando-me que, esse lote de terreno havia sido prometido à venda, através do contrato-tipo a que já nos referimos, em 27 de fevereiro de 1.960, a Francisco Miras Sanches e Carlos Augusto de Camargo, os quais, juntamente com suas mulheres, haviam cedido os seus direitos de compromissários compradores a ele, José Amorim Rodrigues, por instrumento particular de cessão, datado de 8 de março de 1.989, estando devidamente averbados, na inscrição do loteamento, tanto o contrato de compromisso de compra e venda, como a sua respectiva cessão, sendo, portanto, ele, - José Amorim Rodrigues - o titular dos direitos de compromissário comprador.

Todas as prestações do preço de promessa de venda já estavam pagas, o que era atestado, por declaração expressa e assinada, e, ainda, de viva voz, pelo Dr. Néelson Noronha Gustavo Filho, Diretor-Presidente da primeira compromitente vendedora - Sociedade de Imóveis e de Administração Ltda., e, também, um dos promitentes vendedores.

Indagavam-me, então, como obter, para esse compromissário comprador, o direito de propriedade do lote de terreno mencionado, do qual já era *titular de um direito real oponível a terceiros*, pois, o seu contrato de compromisso de compra e venda estava, de há muito tempo, averbado na inscrição do loteamento (art. 5º do dec. lei nº 58/37).

A minha primeira resposta foi a de que providenciassem a lavratura da *escritura definitiva de compra e venda*, perante um dos Tabeliães de nossa comarca, uma vez que a Sociedade de Imóveis e de Administração Ltda. era procuradora, conforme mencionava o contrato-tipo, dos demais promitentes vendedores.

A primeira dificuldade foi-me ponderada, então: *a grande maioria, senão, a quase totalidade dos promitentes vendedores já estava morta*. Conseqüentemente, os mandatos que haviam sido outorgados estavam extintos (art. 1.316 n. II do Código Civil) e Tabelião algum iria lavrar essa escritura, com o comparecimento apenas da mandatária - Sociedade de Imóveis e de Administração Ltda. Os inventários de cada um dos falecidos já estavam encerrados, e, a obtenção, em cada um deles, dos respectivos alvarás, seria extremamente morosa e difícil, e, como, também, para ser encontrado o inventariante de cada um deles e seu respectivo advogado.

Sugeri, então, a propositura de uma *ação de adjudicação compulsória*, ou de uma *ação de usucapião*. A esta sugestão, foi-me ponderado o alto custo das citações por edital, e, ainda, a morosidade da tramitação judicial de qualquer

uma dessas ações, acrescentando-me que o compromissário comprador havia construído uma casa sobre o lote de terreno e desejava vendê-la, para obter o numerário de que estava precisando.

Ocorreu-me, então, por derradeira sugestão, a ponderação de que poderia ser viável a *aplicação analógica do que dispunha o art. 41 da lei nº 6.766 de 19. dez. 1979.*

Alvitrei uma petição do compromissário comprador ao MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do Registro de Imóveis, instruída com o seu contrato de compromisso de compra e venda e com uma declaração formal, expressa, escrita, da Sociedade de Imóveis e Administração Ltda., através do seu representante, de que *todas as prestações do preço estavam pagas.* Nessa petição solicitar-se-ia ao MM. Juiz que, nos termos do mencionado preceito legal, autorizasse o Oficial do Registro a realizar a transmissão do domínio do lote de terreno compromissado à venda, ao titular desse compromisso.

A petição ao MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente fazia-se necessária porque: a) o art. 41 da lei nº 6.766/79 referia-se aos loteamentos regularizados pela Prefeitura Municipal, o que não era o caso, nos estritos preceitos da redação desse artigo; b) uma decisão, nesse sentido, pelo próprio Oficial do Registro seria proveniente de uma aplicação analógica desse dispositivo legal, prerrogativa exclusiva atribuída aos juízes de direito, nos termos do que preceitua o art. 4º da Lei de Introdução ao Código Civil (Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1.942), assim redigido: “quando a lei for omissa, o *juiz* decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito”.

Essa petição, então, foi elaborada, e, o Ilustre Juiz de Direito Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis - Dr. LUIS ARLINDO FERIANI, com seu notável bom senso, equilíbrio e ponderação, autorizou a transmissão do domínio do lote de terreno compromissado à venda a José Amorim Rodrigues, por ato de registro, a ser lançado, para a aquisição do direito de propriedade.

Entretanto, a também Ilustre Curadora dos Registros, a Promotora de Justiça - Dra. CLÁUDIA HELENA TAMISO - que havia se oposto àquele procedimento, interpôs recurso a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, aduzindo em seu prol os seguintes argumentos: a) a norma do art. 41 da lei nº 6.766/79 é de caráter excepcional, e, sendo de caráter excepcional a sua aplicação é de caráter restrito, vedada a aplicação da analogia para os casos que não estão ali previstos; b) a interpretação histórica da lei nº 6.766/79 demonstra que o legislador não acolheu o artigo 37 do projeto, o qual possibilitava, exatamente, a transmissão do domínio a requerimento do

compromissário comprador, mediante a comprovação de todo o pagamento do preço, como se pretendia no caso concreto, em exame; c) inexistindo previsão legal, deveria, então, ser aplicado o direito comum, mediante a lavratura da escritura pública, ou, na sua impossibilidade, a ação de adjudicação compulsória, ou, então, ainda, a ação de usucapião; d) a extrema onerosidade destes últimos procedimentos judiciais poderia ser contornada pelo compromissário comprador, se pleiteasse a concessão da justiça gratuita.

Processado o recurso, na E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado, em substancioso e erudito parecer, o MM. Juiz de Direito Auxiliar, Dr. FRANCISO EDUARDO LOUREIRO, manifestou-se pelo acolhimento do recurso interposto, para cancelar a decisão administrativa do MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente, pois ela “criaria perigoso precedente, permitindo o nascimento de título aquisitivo de propriedade imóvel sem previsão legal.”<sup>6</sup>

O Exmo. Sr. Desembargador Dr. MÁRCIO MARTINS BONILHA, d.d. Corregedor Geral da Justiça, acolheu o mencionado parecer, e dando provimento ao recurso interposto pelo Ministério Público, tornou sem efeito a decisão administrativa de 1ª instância, negando a pretensão do compromissário comprador.

### **Sugestão para a elaboração de um Projeto de Lei**

6. Respeitados os argumentos que repeliram a pretensão do compromissário comprador com o compromisso de compra e venda integralmente cumprido, não nos pareceu que tivesse sido feita justiça a ele, em face do excessivo apego ao texto da lei, e, também, sem que se tivesse atendido o sentido social do legislador de proteção ao compromissário comprador, bem como, da aplicação analógica, pelo juiz, do preceito legal omissivo em uma relação jurídica semelhante.

Permitam-nos tecermos algumas considerações, levando-se em conta essas premissas.

O Art. 41 da lei nº 6.776/79 trata, sem dúvida alguma, do loteamento de terrenos regularizado, no Registro de Imóveis, pela Prefeitura Municipal, por omissão do legislador.

---

<sup>6</sup> PROCESSO CG Nº. 3.595/95 - Parecer datado de 01 de fevereiro de 1996, publicado no Diário Oficial do Estado - Poder Judiciário de 08 de fevereiro de 1996 - Caderno 1 - Parte I pág. 35.

Trata-se do loteador relapso, que não cumpriu as suas obrigações de aprovar o parcelamento do solo urbano na Prefeitura Municipal, nem tão pouco daquele que não providenciou o registro desse loteamento perante o Registro de Imóveis.

Então, o legislador propiciou ao compromissário comprador que suspendesse o pagamento das prestações do preço, providenciasse a notificação do loteador e efetuasse o depósito dos pagamentos dessas prestações devidas no Registro de Imóveis (art. 38 e § 1º da lei nº 6.766/79).

Regularizado, então, o loteamento pela Prefeitura Municipal, o compromissário comprador, comprovando o pagamento de todas as parcelas do preço, poderá, *“obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de compra e venda devidamente firmado.”*

Atente-se que, para o loteador relapso, que não cumpriu as suas obrigações, impostas pelo legislador, mas as transferiu, todas, para a Prefeitura Municipal, o legislador facilita ao compromissário comprador a aquisição do domínio do lote, perante o Registro de Imóveis, valendo o compromisso de compra e venda, devidamente cumprido como título apto à transmissão do domínio.

Entretanto, quando o loteador cumpriu os preceitos da lei, aprovou o parcelamento do solo urbano, realizou as obras de infra estrutura, providenciou o registro do loteamento no Registro de Imóveis, o compromissário comprador que pagou e saldou todas as prestações do preço, para obter a aquisição do domínio do lote terá que ir atrás do loteador ou dos loteadores, nem que sejam trinta ou sessenta, submeter-se a extorsivas “taxas de minuta de escritura”, para obter a lavratura de uma escritura pública, ou, então, contratar um advogado, ajuizar uma ação de adjudicação compulsória, ou, uma ação de usucapião, e, ainda, se não puder satisfazer todas essas despesas, pleitear a concessão da justiça gratuita que, eventualmente, lhe poderá ser negada, pois, está adquirindo um lote de terreno, e, talvez, com esforços e dificuldades tenha construído sobre esse lote de terreno uma modesta casinha.

É, evidentemente, uma incoerência, a que o excessivo apego à letra ou ao texto frio da lei poderá levar o seu intérprete ou o seu aplicador.

Foi, sem dúvida, para essas situações que o legislador, que não pode prever em seu texto todos os fatos que diariamente acontecem na sua aplicação, que possibilitou ao juiz fazer justiça, quando a lei for omissa, decidindo o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais do direito (art. 4º da Lei de Introdução ao Código Civil - Decreto-lei nº 4. 657 de 4 de setembro de 1.942).

6.1. “A analogia não constitui método de interpretação, não se confundindo com a interpretação extensiva ou ampliativa. Esta tem lugar quando o legislador disse menos do que deveria, ou quereria, ter dito, de maneira que a interpretação extensiva atribui ao texto o seu exato sentido, a despeito da fórmula restrita da lei. Mas, a analogia não tem em mira perscrutar o sentido exato da lei. *Parte, ao contrário, do pressuposto de que dada espécie se não enquadra no preceito e, aplicando-o à espécie pela identidade ou semelhança de razão, na essência cria norma idêntica* à do preceito existente para reger hipótese que neste se não encartava.” (grifos nossos)

“Entre nós, CARLOS MAXIMILIANO (Hermenêutica e Aplicação do Direito, 3ª ed., 1941, ps. 245,259) pondera que o processo analógico não se enquadra na Hermenêutica; não constitui modo de interpretar, mas sim de aplicar o Direito. E observa: “A analogia enquadra-se melhor na Aplicação do que na Hermenêutica do Direito; *serve para suprir as lacunas dos textos; não para descobrir o sentido e alcance das normas positivas*. O intérprete opera só dedutivamente; e a analogia tem por base uma indução incompleta. - *O processo analógico, entretanto, não cria direito novo; descobre o já existente; integra a norma estabelecida, o princípio fundamental, comum ao caso previsto pelo legislador e ao outro, patenteado pela vida social*. O magistrado que recorre à analogia, não age livremente; desenvolve preceitos latentes, que se acham no sistema jurídico em vigor.” “O Direito não é só o conteúdo imediato das disposições expressas; mas, também o conteúdo virtual de normas não expressas, porém ínsitas no sistema”. (grifos nossos)<sup>7</sup>

Poderiam existir situações mais semelhantes do que aquela prevista no art. 41 da Lei nº 6.766/79 e a do caso concreto que nos foi apresentado?

No art. 41, o loteamento encontra-se regularizado pela Prefeitura Municipal; no caso concreto que expusemos, o loteamento estava regularizado e registrado pelos loteadores.

No art. 41, o legislador, em face da omissão do loteador, previu as dificuldades e os empecilhos que ele poderia causar ao compromissário comprador, para a outorga da escritura definitiva, e ensejou-lhe a aquisição do direito de propriedade do lote pelo contrato de compromisso. No caso concreto que analisamos, as dificuldades se assemelham à impossibilidade da obtenção da escritura definitiva pelo compromissário comprador, em virtude da situação de quase 60 (sessenta) falecimentos dos promitentes vendedores-loteadores.

---

<sup>7</sup> WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA - “Lei de Introdução ao Código Civil” - volume I pag. 231 e pag. 233/234.

A comprovação do pagamento de todas as prestações do preço poderá ser feita em ambos os casos perante o Oficial do Registro.

O Oficial do Registro de Imóveis tem competência, na qualificação dos títulos para exames de muito maior responsabilidade do que a simples conferência do pagamento das prestações do preço. Aliás, essa conferência de pagamento do preço é comum e usualmente feita pelo Oficial do Registro de Imóveis quando, após o registro de uma escritura de compra e venda com pacto comissório (art. 1.163 do Código Civil), lhe são apresentados os comprovantes do pagamento do preço para a averbação de cancelamento do pacto comissório, anteriormente celebrado.

É, por isso, em face da grande importância prática trazida pelo art. 41 da Lei nº 6.766/79, que TOSHIO MUKAI, ALAÔR CAFFÉ ALVES e PAULO JOSÉ VILLELA LOMAR assim se expressaram quando analisaram esse artigo: “Convém sublinhar finalmente um aspecto de grande relevância prática. Segundo a disposição do art. 41, o compromisso de venda e compra passa a ter validade formal suficiente para habilitar seu titular a obter o registro para a transmissão do domínio, dispensando-se a ação de adjudicação compulsória para tal fim. *Essa é uma formulação normativa, inédita, de inegáveis efeitos práticos no âmbito das negociações imobiliárias vinculadas e regularização de loteamentos clandestinos ou irregulares.* Admitir-se interpretação inversa, ou seja, a necessidade de interferência do Judiciário para a adjudicação compulsória, implicaria a inutilidade da disposição legal, visto que em tais circunstâncias o adquirente já teria o remédio previsto no art. 639 do Código do Processo Civil ou no art. 16 do Decreto-lei nº 58/37.” (grifos nossos)<sup>8</sup>

7. Para se evitar sutis questionamentos a respeito da aplicação da lei, e, ainda, para a completa proteção do compromissário comprador, não se submetendo a exigências de loteadores inescrupulosos para a outorga da escritura definitiva, é que estamos sugerindo, neste trabalho, ao nosso - IRIB - Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, a apresentação, por intermédio de Deputado ou de Senador, de um projeto de lei, acrescentando parágrafos ao artigo 25 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

Essa sugestão não é nova.

Quando foi apresentado o projeto de lei nº 18, de 1977, pelo Senador Otto Cyrillo Lehmann, objetivando a mudança do Decreto-lei nº 58 de 1937, o relator da Comissão de Justiça, Senador Helvídio Nunes, enviou o projeto ao nosso Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB,

---

<sup>8</sup> “Loteamentos e Desmembramentos Urbanos” pag. 242 - 1ª edição - 1980 - Editora Sugestões Literárias S/A

solicitando sugestões. O nosso então Presidente - JETHER SOTTANO nomeou um Grupo de Trabalho, do qual fizemos parte, juntamente com MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO E ARNALDO MALHEIROS. Desse estudo elaboramos uma Emenda Substitutiva que se encontra publicada na "Revista de Direito Imobiliário" - vol. nº 1 - janeiro - junho - 1978 (nova fase da Revista), fls. 152 a 159. É dessa Emenda, e, também, do que constava no art. 37, do projeto original, que extraímos esta sugestão:

Projeto de lei nº.....

Acrescenta parágrafos ao art. 25 da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979.

Art. 1º - Ficam acrescentados os seguintes parágrafos ao art. 25 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979:

§ 1º - A promessa de compra e venda de lote, devidamente quitada, ou acompanhada da prova de haver o promitente vendedor quitado as três últimas prestações, valerá como título para o registro da propriedade do lote em nome do promissário comprador."

§ 2º - Da mesma forma, valerá como título para o registro da propriedade a promessa de cessão de direitos sobre o lote, acompanhada de prova de quitação, pelos respectivos credores, das três últimas prestações devidas em razão dos contratos de que se originou a promessa de cessão."

§ 3º - O Oficial do Registro de Imóveis intimará, no prazo de 10 dias, o loteador e também os que houverem prometido ceder direitos de compra relativos ao lote que for objeto do registro feito na conformidade deste artigo."

Para justificar esse projeto de lei nada melhor do que as palavras sábias e doulas do Desembargador Dr. JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR: "*O maior inconveniente do regime legal vigente do compromisso de compra e venda diz respeito à exigência do segundo contrato, isto é, escritura pública de compra e venda para a regular transferência do domínio, quando, como foi visto, já não há mais nada a transferir.*" (grifos nossos)

"Melhor teria sido, como ponderou Darcy Bessone, que o legislador tivesse adotado, também para a transmissão de imóveis, o sistema mais evoluído da venda com reserva de domínio, em que não há necessidade de um segundo contrato, operando-se a transferência da propriedade ao completar-se o pagamento do preço. Entretanto, diante da difusão do compromisso e da sólida tradição do pacto de reserva de domínio no campo dos bens móveis, é bem provável que a evolução do compromisso se dê de modo bastante simples, apenas escoimando-o da excrescência que é o segundo contrato."

“Por esse motivo, o Projeto de Código Civil de 1965, da lavra de Orlando Gomes, previu dispositivo pelo qual a transcrição do compromisso e do comprovante de quitação seria considerado título hábil à transmissão do domínio”.

E mais adiante:

“Por ora resta aguardar reformas legislativas mais audazes, fazendo votos para que a jurisprudência acabe por reconhecer que o direito decorrente do compromisso de compra e venda é realmente, como dizia o grande mestre Orozimbo Nonato, um direito paragonável à propriedade.”<sup>9</sup>

Campinas, 05 de agosto de 1.996

Elvino Silva Filho, Oficial Titular do 1º Registro de Imóveis de Campinas, Estado de São Paulo.

---

<sup>9</sup> “Compromisso de Compra e Venda” - Op. cit. págs. 288/289.

## LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO DE IMÓVEL PERANTE O REGISTRO IMOBILIÁRIO

*Paulo Airton Albuquerque Filho*

2º. Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza -CE

*“A vida é alegria, quando espalhamos apenas otimismo e amor em redor de nós. Busque sempre ajudar e servir, derramando felicidade em torno de você, e a alegria voltará para você mesmo. Procure viver integrado na Energia Cósmica, que se dá igualmente a todos, e vocês verão que sua vida se transformará em um ato de puro amor e num paraíso de felicidades sem limites.”*

*“Este trabalho é dedicado a um ser humano íntegro e honesto, junto do qual tentei aprender seus ensinamentos.”*

**“ÁLVARO MELLO”**

### SUMÁRIO

1. Diferença sobre Loteamento e Desmembramento. 2. Lei do Parcelamento do Solo. 3. Do Registro do Loteamento e Desmembramento. 4. Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento. 5. Cancelamento do Registro do Loteamento. 6. Dos Contratos de Compromisso de C/V e outros. 7. Competência do Município na Disciplina Urbanística

## **Loteamentos e Desmembramentos**

A atual Lei do Parcelamento do Solo (Lei Federal nº 6.766 de 19 de Dezembro de 1979) trouxe grandes inovações para os Loteamentos e Desmembramentos e principalmente para os Offícios de Registros Imobiliários.

Entende-se, através da leitura do novo diploma legal, que os Loteamentos Urbanos são regulados por essa Lei e os Loteamentos Rurais continuam sendo regulados pelo Decreto Lei nº 58/37, regulamentado pelo Decreto nº 3.079/38 e pelas Instruções nº 17-B do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), legalmente extinto pelo Decreto-lei 2.363, de 21.10.1987 (art. 1º), e emergindo no seu espaço o INTER - Instituto Jurídico das Terras Rurais - esclarecendo-se, no entanto, que, na mente popular da expressão abreviada INCRA e crê-se nessa possibilidade, qualquer documento encaminhado a esse órgão deva ter curso normal.

Certamente que ainda existem muitas cidades brasileiras que não possuem até hoje nenhum loteamento e, sendo o primeiro a ser submetido a registro, os Offícios Imobiliários e Prefeituras Municipais encontrarão dificuldades para estabelecer o processamento conforme determina a legislação em vigor, e o conseqüente registro.

Notadamente, os loteamentos URBANOS os mais freqüentes a serem submetidos a registro, visto que os RURAIS estão sujeitos a vencer inúmeros obstáculos, principalmente junto aos órgãos federais (INCRA), achamos melhor destacar apenas este tipo de empreendimento.

### **Diferenças entre Loteamentos e Desmembramentos do Solo Urbano.**

1. *Loteamento Urbano* - é a subdivisão de áreas em lotes, destinados à edificação de qualquer natureza, com abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes, tudo às expensas do loteador. Trata-se de um processo de urbanização que implica aspectos urbanísticos, administrativos, civis e penais. O plano de loteamento deve ser antecipadamente aprovado pelos órgãos competentes, manifestando o loteador-empresendedor o compromisso pela execução das obras de infra-estrutura, dentro do prazo de 2 (dois) anos (artigo 18 inciso V, da Lei 6.766 de 19.12.1979).

2. *Desmembramento* - Considera-se a subdivisão de gleba destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não

implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. Vem a ser um processo sem ato de urbanização e sem qualquer tipo de transferência de área ao domínio público, com aproveitamento do sistema viário local e existência de todo equipamento urbano, tais como rede de água, luz, esgoto, guias e sarjetas (artigo 5º, parágrafo único, e 11 da lei supra).

### **Lei do Parcelamento do Solo Urbano.**

Então, até há pouco, *havendo abertura* de ruas dentro do fracionamento do solo urbano, tratava-se de um *loteamento*, fazendo-se mister o cumprimento do decreto-lei nº 58/37, principalmente, para os efeitos do artigo 4º do mencionado decreto-lei nº 271/67 que atribuía, *desde a data da inscrição do loteamento*, como integrante do domínio público do Município, as vias, praças etc. indispensável, portanto a inscrição (registro) do loteamento.

Não havendo abertura de ruas ou novas vias ou logradouros públicos, tratar-se-ia de um *desmembramento*, e o ato a ser praticado no Registro de Imóveis era a averbação, precedida, evidentemente, da aprovação prévia da Prefeitura Municipal em relação ao parcelamento do solo.

A Lei nº 6.766/79 de 19 de dezembro de 1979 que dispôs sobre o parcelamento do solo urbano, praticamente, reproduziu esses conceitos, no artigo 2º e seus dois parágrafos “in verbis”:-

“Art. 2º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante *loteamento ou desmembramento*, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

Parágrafo 1º - Considera-se *loteamento* a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo 2º - Considera-se *desmembramento* a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

A novidade introduzida pela nova lei, em relação ao Registro de Imóveis, foi o ato registral. No *desmembramento*, ao invés de averbação, agora, deve-se efetuar um *registro*, com as mesmas formalidades previstas para o loteamento.

Assim prescreve o artigo 18 do diploma legal

“Aprovado o projeto de *loteamento* ou de *desmembramento*, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob a pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:-”

.....  
E, ainda, o artigo 37 assim prescreve:-

“É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou *desmembramento não registrado*.”

.....  
Acrescentando o artigo 38 do diploma legal:-

“Verificado que o loteamento ou *desmembramento não se acha registrado*.....”

Inúmeras indagações surgiram na aplicação desses dispositivos legais, das quais destacamos as seguintes:-

a) todo e qualquer *desmembramento* está condicionado ao cumprimento das formalidades previstas no artigo 18, da Lei nº 6.766/79 ?

b) a lei nº 6.766, exigindo o registro do *desmembramento*, suprimiu ou revogou a averbação do *desmembramento* prevista pela Lei dos Registros Públicos (artigo 167, item II, nº 4 e parágrafo único do artigo 246) ?

#### Do Registro do Loteamento e Desmembramento

##### Artigo 18 do diploma legal.

Aprovado o projeto de loteamento ou de *desmembramento*, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos.

I - título de propriedade do imóvel (escritura de aquisição do imóvel devidamente registrado)

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes (Matrícula, Transcrição ou Inscrição);

III - Certidões negativas:

- de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- de ações penais pertinentes a crimes contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - Certidões:

- dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador pelo período de 10 anos;
- de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- de ônus reais relativos ao imóvel;
- de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, de demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (anos), acompanhado de competente instrumento de garantia para execução das obras;

VI - Memorial descritivo dos lotes, quadras, áreas institucionais, áreas verdes, etc;

VII - Planta devidamente aprovada pelo órgão municipal competente;

VIII - Certidão da CEMACE, IMPLAM;

IX - Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no artigo 26 do diploma legal;

X - Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

A existência de protesto, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro, do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial registrador julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o Juiz competente (Parágrafo 2º do artigo 18, do diploma legal).

Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação a Prefeitura Municipal e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, *EDITAL* do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da última publicação (Artigo 19) do diploma legal.

#### EDITAL DE LOTEAMENTO

ANA TEREZA ARAÚJO MELLO FIÚZA, Titular do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca de Fortaleza, Estado do Ceará, na forma da lei, etc.

Faz público, para ciência dos interessados, em cumprimento ao disposto nos Artºs. 18 e 19, da Lei nº 6.766 de 19/12/79, que, por parte de INTEGRAL ENGENHARIA LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Conselheiro Tristão, nº 900, bairro de Fátima, inscrita no CGC MF sob o nº 07.334.816/0001-09, foram DEPOSITADOS neste Cartório, o Memorial Descritivo, plantas e demais documentos relativos ao imóvel e ao Loteamento objeto da Matrícula nº 65.067, onde será edificado o “CONDOMÍNIO HABITACIONAL RESIDENCIAL MARTINS SOARES MORENO”, o citado loteamento será constituído de 07 (sete) quadras, numeradas de 01 a 20 divididas em 209 lotes, com uma área de 41.025,28m<sup>2</sup> que corresponde a 48,02% da totalidade do terreno que tem uma área de 85.437,81m<sup>2</sup>; ÁREAS PÚBLICAS: área verde com 12.376,56m<sup>2</sup> correspondente a 14,49% do total parcelado; Área institucional que tem 4.748,38m<sup>2</sup> correspondente a 5,56% do total parcelado; uma área destinada a estação de tratamento de esgoto (ETE) com 701,40m<sup>2</sup> correspondente a 0,82% do total parcelado; um sistema viário constituído por sete Ruas, com largura variando de 11,00m, 14,00m e 18,00m, tendo uma área total de 20.675,25m<sup>2</sup> ou seja 24,20% do terreno total parcelado. As impugnações de quem se julgar prejudicar quanto ao domínio do referido terreno, deverão ser apresentados dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da terceira e última publicação do presente Edital, no órgão oficial do Estado. Findo o prazo deste e não havendo impugnação será feito o registro, estando os documentos à disposição dos interessados neste Cartório, durante as horas regulamentares. O loteamento em referência foi aprovado pela Secretaria do Controle Urbano e Meio Ambiente - SPLAN, cujo processo tomou o nº 30.588/95, em data de 10/01/1996; Licenciamento de Instalação expedido pela Secretaria do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - SDU - SEMACE nº 64/94, assinado pelo Sr. Cândido Antônio Neto, Superintendente da SEMACE/CE. Dado e passado nesta cidade de Fortaleza, aos 06 de agosto de 1996.

Ana Tereza Araújo Mello Fiúza  
Titular do 2º Ofício de Reg. Imóveis

Findo o prazo da publicação do EDITAL sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial Registrador intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão (Parágrafo 1º - artigo 18 do diploma legal).

Vale-se ressaltar que nas CAPITAIS, a publicação do Edital se fará no Diário Oficial do Estado e em um dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas em um dos jornais locais, se houver, ou, não havendo em jornal da região (Parágrafo 3º - artigo 18 do diploma legal).

Os Oficiais de Registro de Imóveis têm responsabilidade civil e penal, pelos atos praticados, por isso deverão por ocasião do registro ter o máximo cuidado.

Ao Oficial Registrador não cabe nenhuma responsabilidade pelo exame do projeto de Loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal, pois a ele cabe apenas verificar a viabilidade jurídica do registro, nos expressos termos do artigo 18 da Lei 6.766/79.

À municipalidade compete, pois, o exame e aprovação do projeto de loteamento sob o enfoque urbanístico, sendo de sua inteira responsabilidade a autorização para implantação do mesmo.

Ao registrador, por sua vez, a partir da aprovação compete o exame do projeto de parcelamento do solo sob o prisma meramente registrário.

Nos casos de alteração de loteamento, não há necessidade de nova publicação de editais, desde que respeitadas os requisitos do artigo 28 da Lei 6.766/79, transcrevemos decisão do E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo a respeito.

#### ALTERAÇÃO DE LOTEAMENTO DESNECESSIDADE DE PUBLICAÇÃO DE EDITAIS

PROC. CG. 73.203/85 - CAPITAL - INT.: GILBERTO VALENTE DA SILVA, advogado.

“Excelentíssimo Senhor Corregedor

Trata-se de representação formulada pelo douto Gilberto Valente da Silva visando a obter melhor disciplina quanto às alterações nos registros de loteamentos e desmembramentos, conforme o artigo 28 da Lei 6.766/79, em face da exigência, por alguns cartórios, de publicação de editais, a exemplo do registro originário (artigo 19 da Lei nº. 6.766/79). Sugere a edição de recomendação ou provimento com o fito de orientar os Oficiais Imobiliários do Estado. Traz à colação caso concreto ocorrido na Comarca de Itu, onde a oficial exigiu a publicação de edital para que eventuais terceiros interessados pudessem impugnar a alteração.

É o relatório sucinto.

Opino.

Para que se possa melhor aquilatar a questão posta em discussão, mister a análise da publicação de editais nos procedimentos relativos aos parcelamento do solo urbano.

É sabido que a lei n.º. 6.766/79, a exemplo dos diplomas anteriores, procurou, a par de resguardar aspectos urbanísticos, proteger os adquirentes de lotes, principalmente no que tange à liquidez do domínio e idoneidade do parcelador.

Essa a razão da documentação prevista no artigo 18 e da publicidade do artigo 19 e parágrafos.

Apesar dessas cautelas não servirem para expurgar a título de domínio de vícios, permitem, pelo menos, que os interessados examinem os documentos, bem como que terceiros tomem conhecimento do parcelamento pretendido.

Sobreleva notar que essas providências devem preceder ao registro do loteamento ou desmembramento e serão inócuas se tomadas posteriormente.

Nessa linha de raciocínio, deve-se concluir que a alteração ou cancelamento parcial do loteamento, por sua própria natureza, não exigem, para serem efetivados, qualquer outra providência que não as contidas no dispositivo (art. 28).

Com efeito, ressalvados os aspectos urbanísticos - anuência da Prefeitura Municipal - e os direitos dos adquirentes de lotes atingidos pela alteração, nenhuma outra medida há de ser tomada pelo loteador.

É evidente que essa modificação não pode atingir os limites perimetrais do imóvel, sob pena de retificação unilateral da descrição contida na matrícula, mas internamente, respeitados os requisitos do artigo 28 da Lei n.º. 6.766/79, nenhuma restrição especial haverá.

Eventuais direitos de terceiros interessados, bem como de confrontantes, já foram presumivelmente resguardados com a publicação dos editais para a efetivação do registro.

Assim, caberá ao Oficial Imobiliário a fiscalização da alteração, principalmente no que concerne aos princípios registrários, sem necessidade de convocação, ainda que fica, de outros interessados.

Aliás, uma análise interpretativa lógico-sistemática da Lei n.º. 6.766/79 demonstra que o legislador, sempre que pretendeu dar publicidade aos atos registrários, mencionou, expressamente, a necessidade dos editais. Afora a hipótese do artigo 19, mencione-se o caso de cancelamento do registro de loteamento, único em que se exige a publicação editalícia (artigo 23, parágrafo 2.º. da Lei 6.766/79).

Parece claro que se a lei condiciona a alteração, à anuência de todos os adquirentes que por ela possam ser atingidos, dispensou, inegavelmente, o chamamento de outros interessados por editais. Assim, o adquirente que é atingido deve anuir; em caso contrário nenhum interesse terá.

O cerne da questão está, justamente, em se aquilatar até que ponto a alteração ou cancelamento parcial interferem com os adquirentes. Essa análise será feita, em primeiro lugar, pelo Oficial Imobiliário e depois, se houver inconformismo, por seus superiores hierárquicos.

A conclusão, pois, é no sentido de que não há necessidade de publicação de editais para as providências do artigo 28 da Lei n.º 6.766/79.

É o parecer que submeto à douda apreciação de Vossa Excelência, cuja publicação sugiro, caso aprovado, para fins normativos.

São Paulo, 17 de abril de 1985

DESPACHO:

“Aprovo o parecer cuja publicação determino pelo seu caráter normativo.”

*São Paulo, 19 de abril de 1985*

(a) Des. MARCOS NOGUEIRA GARCEZ

Corregedor Geral da Justiça

#### DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO:

Quanto aos requisitos mínimos para sua legalização, o *artigo 4.º da Lei 6.766/79* claramente os detalha, devendo ser aplicado conjuntamente com os artigos 6.º e seguinte.

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso próprio, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no parágrafo 1.º deste artigo.

II - os lotes terão área mínima de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), e frente mínima de 5 m, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais e de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

IV - as vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

Parágrafo 1º. - A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio. No registro de Imóveis far-se-ão o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos (artigo 20, parágrafo único).

Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido, primeiramente, perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado o registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial dos registros feitos (artigo 21 do diploma legal).

É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma (Parágrafo 1º., artigo 21 do diploma legal).

O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo de indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso (Parágrafo 4º. artigo 21 do diploma legal).

#### O REGISTRO DO LOTEAMENTO SÓ PODERÁ SER CANCELADO: ARTIGO 23 DO DIPLOMA LEGAL.

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum, lote houver sido objeto de contrato, caso contrário, deverá ter também a anuência do(s) promitente(s) comprador(es);

III - a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência na Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências (Parágrafo 2º).

Nos casos previstos nos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

#### DOS CONTRATOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE CESSÃO OU PROMESSA DE CESSÃO..... ARTIGO 26 DO DIPLOMA LEGAL.

Nos contratos de compromissos de compra e venda, cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do artigo 18 e conterão, os dados mínimos exigidos pela legislação em vigor.

I - nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda nacional, estado civil e residência dos contratantes;

II - denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) MESES;

VI - indicações sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

O CONTRATO deverá ser assinado em 03 (três) vias ou extraídas em 03 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para o arquivamento no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento de procuração no registro imobiliário.

Nos contratos particulares compromisso de compra e venda, promessa e cessão de promessa, deverão ser assinados pelas partes contratantes, com 02 (duas) testemunhas devidamente qualificadas, e com reconhecimento das firmas de todos que participam do ato.

Vendida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido (30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor, neste caso, o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo oficial do registro de imóveis, a satisfazer as prestações que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação (artigo 32 parágrafo 1º. do diploma legal).

Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele elevadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário (artigo 34 do diploma legal).

Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará esse fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao registro de imóveis (artigo 35 do diploma legal).

## COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO NA DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Ao contrário do decreto-lei nº. 58/37 e diplomas legais posteriores, que visavam precipuamente a proteção do compromissário-comprador diante dos dispositivos do Código Civil que permitam aos vendedores, direito ao arrependimento, frustrando, destarte, os primeiros, quanto à aquisição da propriedade dos lotes adquiridos, a atual legislação sobre o parcelamento do solo urbano teve em mira diversos valores. Ao lado dos interesses dos compromissários compradores, encampou e disciplinou aspectos ecológicos e urbanísticos.

Além dos compradores de lotes, sempre lesados nos chamados “loteamentos clandestinos”, notou-se um constante atentado à ecologia e

uma flagrante desfiguração das cidades, contrariando todas as normas básicas de urbanismo, com a transformação de grandes extensões de terras em favelas, em amontoados de barracos, sem um mínimo de higiene e condições para a vida saudável de seres humanos.

Esta situação, perceptível a olho nu, nas grandes cidades, forçou e pressionou o legislador a adotar medidas em seu resguardo, daí advindo a Lei nº. 6.766/79, que se preocupou em disciplinar aspectos urbanísticos, ecológicos, penais e civis, entre os quais deu ênfase à parte atinente ao registro de imóveis.

Convém distinguir normais gerais urbanísticas alusivas a loteamento ou desmembramento, de outra específica editada com base na parte final do artigo 4º, inciso II, ou seja, para disciplinar “loteamento destinado a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social”.

Obviamente, para essas hipóteses a própria lei já contemplou a exceção e permitiu que os Municípios, em casos especiais, admittissem, via legislação própria, loteamentos com área mínima interiores à da norma federal.

Oportuno um parêntese, neste ponto da explanação, para esclarecer que a Lei nº. 6.766/79 omitiu os conceitos de urbanização específica e de conjuntos habitacionais de interesse social.

“Cabe, assim, ao Município, na sua legislação, estabelecer os casos que configuram loteamento destinado a urbanização específica e a conjuntos habitacionais de interesse social, levando em conta, sempre, que ambos têm cunho eminentemente social e visam a atender uma faixa carente da população urbana. Desta forma, tais loteamentos devem-se caracterizar por um custo menor, ao alcance dessa faixa. Dentro dessa categoria podem ser incluídas, por exemplo, as construções destinadas a famílias de baixa renda por programas do setor público” (Da Nova Lei de Parcelamento do Solo Urbano”, de MÁRIO BAZZACLIGNI FILHO, ANA MARIA SALVADOR FRONTINI e RENÉ RICUPERO).

Quanto ao primeiro passo, ou seja, uma norma geral contrariando a lei federal, a discussão torna-se mais complexa, resultando numa duplicidade de leis e conseqüente perplexidade das pessoas atingidas, bem como das autoridades encarregadas de aplicá-las.

Um Cartório Imobiliário, ao receber um projeto de desmembramento já aprovado pela Municipalidade, com base em lei, autorizado área inferior à norma federal, deve proceder ao registro? Obedecerá à norma municipal ou à federal?

A resposta seria mais fácil se a questão em debate fosse atinente a registro imobiliário pura e simplesmente, e isso porque nesse campo a

União tem expressa e privativa competência para legislar, não devendo sequer ser considerada qualquer norma municipal porventura existentes a respeito.

Em se tratando, porém, de questão urbanística, de zoneamento urbano, tudo muda de figura, pois a competência legislativa passa a ser municipal, que a exerce privativamente, por força de sua autonomia, consagrada constitucionalmente.

Do que foi exposto, inegavelmente prevalece a norma municipal, com amparo na própria Constituição Federal, servindo a lei federal como mera recomendação aos Municípios que já possuam legislação a respeito, devendo ser respeitada apenas naqueles que nada dispuseram sobre a matéria, quando prevalecerá a disposição federal.

Um ponto, entretanto, parece inquestionável. O confronto entre a legislação federal e municipal entre normas urbanísticas, com fulcro na autonomia municipal (*artigo 15, inciso II da Constituição Federal*), fará prevalecer sempre a última, que deve ser seguida pelos Cartórios.

### **Bibliografia**

- Fioranti, Cláudio, Rezende. Afonso Celso de. "A Prática nos Processos de Registro de Incorporação Imobiliária, Instituição de Condomínio e Loteamentos Urbanos. (Editora Conan Ltda. - 4ª. Edição."
- Filho, Elvino Silva.
- "O Desmembramento de imóvel perante o Registro Imobiliário. (VII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Blumenau - S.C."
- "Loteamento Fechado e Condomínio Deitado. (VIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Campinas - SP)."
- Oliveira, Regis Fernandes de.
- "A Competência do Município na disciplina urbanística."
- Chicuta, Kioitsi, Lima, Ary José de, Jacomino, Sérgio.
- "Alguns Aspectos da Qualificação Registrária no Registro de Parcelamento do Solo Urbano e o Código de Defesa do Consumidor. (XXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Cuiabá - MS.)"

## O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

*Jether Sottano*  
Registrador

Valho-me, mais uma vez, do pensamento de Jhering: “É um problema insolúvel dir-se-á, o de indagar o que é que constitui o conteúdo do direito, porque ele é eternamente variável: é deste modo aqui, e além será de outro. É um caos em perpétua fusão, agitando-se sem freio nem regra. O que aqui é proibido, permitir-se-á a mais além: o que aqui se prescreve proíbe-se acolá”.

E mais adiante completa: “Cada século transformando o direito pronunciaria a condenação do século precedente, que julgava que o seu direito consagrava a verdade, e seria por seu turno condenado pelo século seguinte. A verdade levaria sempre alguns passos de dianteira ao direito, e este poderia atingi-la tal como se fora uma criança correndo em perseguição de uma borboleta que levanta vôo à sua aproximação”. (A Evolução do Direito - Pág. 346/7)

### **História do compromisso de compra e venda.**

Estava em vigor no Brasil a Constituição de 1934, por ela as leis eram elaboradas, votadas e aprovadas pelo Poder Legislativo e sancionadas pelo Poder Executivo. Com o advento da Carta Constitucional de 1937, o sistema político pátrio se alterou, pois o artigo 178 desta última carta, consignava:

Art. 178 - São dissolvidos nesta data a Câmara dos Deputados, o Senado Federal, Assembléias Legislativas dos Estados e as Câmaras

Municipais. As eleições do Parlamento Nacional serão marcadas pelo Presidente da República, depois de realizado o plebiscito a que de refere o art. 187-.

Assim, o Presidente da República passou a legislar através de Decretos-Lei. Todos os projetos de cunho popular que se encontravam em andamento no Congresso Nacional, foram reestudados com suas várias emendas e transformados em Decretos-Lei. O Professor Waldemar Martins Ferreira, Catedrático da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (meu professor de Direito Comercial), como deputado federal, havia apresentado um Projeto de Lei que conforme consta de seu livro publicado em 1938, pág. 39, - "Socorreu-se o autor do projeto, convém seja dito isto, dos precedentes legislativos estrangeiros e da doutrina que os inspirou e deles adveio. Se a contribuição das leis francesas de 14 de março de 1.919 e de 19 de julho de 1.924 a despeito de sua diferente orientação, é bem apreciável, nos artigos projetados se encontra algum reflexo e não poucas palavras da lei uruguaia n. 8.733, de 17 de junho de 1931. Com esses elementos, sobrepassando o da sua observação pessoal e os ministrados pelas leis e pela doutrina brasileira, o relator deste parecer conseguiu formular o sistema do projeto."- Visava o projeto modificar o entendimento até então vigorante referentemente ao compromisso de compra e venda, entendimento esse defendido pela maioria dos juristas brasileiros, entre eles, em tese de concurso, em 1926, figurava o Professor da mesma Faculdade - dr. Jorge Americano - que afirmava: "O compromisso de venda é, portanto, um contrato que tem por objeto obrigar as partes a fazerem futuramente outro contrato, o de compra e venda, mediante bases prefixadas. A obrigação assumida é o *contrahere* que se traduz num *facere*, e este outro contrato que as partes se obrigam a fazer é que tem por objeto uma alienação.

Só depois de perfeito e acabado o segundo contrato é que nasce a obrigação de dar. Do contrato preliminar nasce apenas um direito de crédito à conclusão do contrato principal, e se esta não se realiza, à prestação das perdas e danos" (pág. 142). E afirma tratar-se de direito meramente obrigacional com tradição e raízes nas Ordenações do Reino, assim é que o mestre das Arcadas prelecionava:

"A Ordenação do Livro IV, tit. 19 parágrafo 2º., distinguindo as convenções em que a escritura é substancial, daquelas em que é exigível somente para prova, sancionava estas últimas pela coação. E quando as partes afirmassem entre si alguma convença, de que a escritura não fosse da substância do contrato, posto que, depois de a terem simplesmente afirmada, dissessem que fossem fazer escritura, sendo a cousa sobre que se

faz a convença ou garantia, tal que segundo nossas Ordenaçoões não se possa provar senão por escritura pública, se parte confessar que a convença foi entre eles afirmada, será constrangida a fazer dela escritura. Todavia a índole do nosso direito não comporta a coaçã à parte para que transfira o domínio sob qualquer forma, porque ninguém pode ser coagido a prestar um fato (*nemo potest cogi ad factum*) e a providência do art. 881 do Código Civil que consente seja executado por outrem não cabe para suprir a vontade do contraente, sendo ela essencial na transmissão. Nem sanciona também que a sentença valha como transmissão, qual sugerem alguns praxistas, porque só é lícito ao juiz ordenar a entrega da coisa quando verificada a transmissão de domínio, não podendo ele substituir-se às partes para lhes suprimir a vontade. (pág. 151/152).” Em seguida, à página 154, prelecionava: O arrependimento, resultante de uma vontade clara, tem, necessariamente por móvel uma vantagem que o arrependido tira da recusa. Em caso contrário, não se arrependeria. Por consequência, a essa vantagem que frui, corresponde dano equivalente, ao outro contraente, a cujo benefício reverteria se não houvesse recuo. A este dano socorre supletivamente o artigo 159, quando faltassem quaisquer disposições na Parte Especial do Código.

À pág. 159, fixa que esse entendimento vem sendo respeitado pela tradição do nosso direito; pois: “Das Institutas passou à Ordenaçoão do Liv. IV tit. 19, princ.: Se algumas pessoas fizerem contrato de venda, ou outra qualquer convença, e ficarem para fazer escritura desse contrato, antes que tal escritura faça, se pode arrepender e arredar da convença o que havia de fazer a escritura. Da Ordenaçoão passou ao artigo 1.088 do Código Civil: Quando o instrumento público, for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097.

Mais à frente, pág. 161, consagra: “à liberdade de formado compromisso de venda tem-se objetado que visa iludir a exigência da escritura pública para o contrato definitivo: e se neste caso a lei exige instrumento público, ninguém pode assumir a obrigação de transferir senão pela forma pela qual operará a transferência. A isto deve-se opor:

1-que só são essenciais as fórmulas expressamente exigidas. Não há argumento capaz de impor um requisito, quando a lei não exigiu.

2-que o contrato de compromisso de venda é diverso do de compra e venda, de modo que, respeitada a escritura pública no segundo, cumpriu-se a lei.

3 - que a fraude contra a lei só existiria se o instrumento particular do compromisso de venda destruísse a finalidade legal, entretanto essa finalidade não sofre abalo”.-

Era portanto, um contrato eminentemente obrigacional ou de crédito que resultava em obrigação de fazer prevista no Livro III - Título I - Capítulo II - do Código Civil. Nesse Capítulo é que se encontra o artigo 879 cujo texto assim está conceituado: “Se a prestação do fato se impossibilitar, sem culpa do devedor, resolver-se-á a obrigação; se por culpa do devedor, responderá este pelas perdas e danos.

Por conseguinte, verifica-se que são vários os artigos do Código Civil que amparava o distrato ou arrependimento no contrato de compromisso antes da lavratura da escritura definitiva.

Barbosa Lima Sobrinho em seu livro Transformações da Compra e Venda - (Pág. 54) Proclama: Não obstante o silêncio de nosso Código Civil, essa modalidade de contrato de promessa de venda medrou, também, nas práticas e usos do país, como uma garantia para a realização de despesas, que deveriam acontecer ao contrato definitivo, como os documentos de quitação, as certidões negativas, o pagamento dos impostos de transmissão e de lucros imobiliários. Mas o que era essencial nesse contrato, o que de certo modo o caracterizava, era o fato de não transferir a propriedade da coisa, a que se reportava. Em suma, era um contrato em que podíamos identificar os seguintes elementos constitutivos:

a) Era um contrato *autônomo*, isto é, perfeitamente distinto, nos seus efeitos, do contrato definitivo. Não acarretava forçosamente o contrato definitivo, pois que a coisa, a que ele se reportava, podia ser vendida a outrem, aplicada as sanções que constassem do próprio contrato de promessa de venda, ou do direito comum, quanto ao inadimplemento do contrato.

b) Não transferia a propriedade, nem a posse da coisa. Cunha Gonçalves, para provar que o contrato não transferia a propriedade do imóvel, citava a circunstância de que a venda posterior à promessa, “feita a outrem é inteiramente válida. E explicava: Nem pode deixar de ser, porque a propriedade, não obstante essa promessa, continuou residindo no promitente, tendo, por isso os promissários somente o direito de exigir perdas e danos. Por isso também a promessa pode ser validamente feita por homem casado, sem a outorga da mulher, quando necessária, já porque ele não contém uma alienação, já porque se presume sujeita à condição suspensiva de a mulher nele consentir, já porque, em caso de inexecução, o promitente não pode ser obrigado a entregar a coisa prometida”.

c) Não transferia os riscos da coisa prometida para o comprador. É a regra do art. 1.127 do Código Civil: - "Até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador". Se não havia ainda transferência da propriedade, nem da posse da coisa, os riscos do imóvel eram do vendedor, que continuava a ser o proprietário do mesmo". "Em consequência, o risco fica a cargo do promitente, que não quis despojar-se da coisa imediatamente, em troca do preço". "Até o momento da tradição do imóvel ou da transcrição do imóvel, pertence a coisa ao vendedor. Correm por conta dele os riscos, porque cada um suporta as perdas e degradações daquilo que lhe pertence.

d) O contrato de compra e venda constitui uma obrigação de dar, mas o da promessa de venda é, tipicamente, uma obrigação de fazer, embora seja difícil a distinção entre os dois tipos de obrigações, pois que todas elas, no fundo, como assinala CARVALHO DE MENDONÇA, são obrigações de fazer"-

Dentro desse diapasão de pensamento, FRUTUOSO SANTOS em seu livro - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NÃO LOTEADOS, (pág. 22), ensina:

"O contrato por si só não importa transferência do domínio. Se pois, o ato de transmissão do imóvel, enquanto não é transcrito, se considera simples contrato, é evidente que tal ato não importa a transferência do domínio, mesmo entre os próprios contratantes, mas produz tão somente *direitos* e obrigações pessoais. O art. 8º do Dec. n. 169-A, de 19-1-1890, por sua vez prescrevia: "A transmissão *inter vivos*, por título oneroso ou gratuito, dos bens suscetíveis de hipoteca (art. 2º parágrafo 1) assim como a instituição de ônus reais (art. 6º) não operam seus efeitos a respeito de terceiros senão pela transcrição e desde a data dela."

A doutrina deste artigo foi perfeitamente esclarecida em V. Acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, de 26-10-1.904, conforme se vê *in S. Paulo Judiciário*, Vol. 6º., pág. 177 - "Antes de feita a transcrição da transferência de um imóvel, pode o transferente vendê-lo a outrem, em face do art. 8º. da Lei n. 169-A, de 1890, e isso porque, antes de feita a transcrição, o alienante é considerado senhor do imóvel e como tal retém todos os direitos que formam o domínio, e pois o de alienar; não há transferência de domínio sem tradição, e esta antes da transcrição não opera os efeitos contra terceiros; não comete fraude quem se aproveita de um vantagem oferecida pela lei, devendo o primeiro adquirente imputar a si a falta de diligência para ser feita a transcrição de seu título".

E mais adiante (pág. 23) conclui: "Daí, verifica-se que a transcrição, no regime anterior, não constituía - como pretendiam alguns - tão somente

simples meio de publicidade, mas modo derivado de aquisição do domínio, *tradição solene* - como afirmavam outros - do imóvel alienado. Dessa opinião eram juristas do quilate de Teixeira de Freitas e Lafayette” -

Não é outro o entendimento de Mário de Assis Moura em seu livro: *Escrituras de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis*. (pág. 13) Por efeito de um compromisso, nunca poderá o promitente comprador exigir judicialmente a entrega da coisa, e sim perdas e danos; ao invés, aquele que de fato comprou, se a compra e venda é pura e as partes acordam no preço, está protegido por um contrato perfeito e acabado, podendo pedir ao juiz a entrega da coisa ainda que o vendedor o contradiga. No Estado de São Paulo o conseguirá por ação sumária. O promitente comprador será um mero credor pessoal do promitente vendedor, se este não lhe entregar o objeto do compromisso; credor da multa penitencial, se estipulada; credor de perdas e danos a liquidar, se a prefixação não se fez. Diversamente, o adquirente, pela escritura definitiva, aperfeiçoada necessariamente pela transcrição, é proprietário indubitável do imóvel, e pode ir reivindicá-lo de quem quer que o detenha. A posse que o promitente comprador ocasionalmente recebe do promitente vendedor não garante aquele senão precariamente, porque, se o promitente vendedor aliena a terceiro o mesmo imóvel, esse terceiro pode vir a reclamá-lo judicialmente do promitente comprador, sem responsabilidade do efetivo adquirente a respeito das obrigações ou dos débitos do promitente vendedor. O próprio promitente vendedor pode vir pedir o imóvel que entregara. Declarando sua recusa em outorgar a escritura de venda, autêntica a continuação do seu domínio, e pode recuperar a posse *direta*, que perdera provisoriamente (pág. 14).

Nesse trecho foram citados como conceitos jurídicos que possibilitavam o não cumprimento da promessa de venda e compra, as disposições contidas nos artigos 159, 879, 881, 1.088, 1.095, 1.097, portanto, é oportuno tomar conhecimento da interpretação que o sempre lembrado autor do Código Civil, o grande Clóvis Beviláqua, dá a cada um desses artigos:

O art. 159 dispõe: Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano.

A verificação da culpa e a avaliação da responsabilidade regulam-se pelo disposto neste Código, arts. 1.518 a 1.532 e 1.537 a 1.553.-

Comenta o mestre: “Tal como resulta dos termos do art. 159, *ato ilícito* é a violação do direito ou dano causado a outrem por dolo ou culpa. O dolo consiste na intenção de ofender o direito ou prejudicar o patrimônio por ação ou omissão. A culpa é a negligência ou imprudência do agente, que

determina a violação do direito alheio ou causa prejuízo a outrem. Na culpa há, sempre, a violação de um dever preexistente. Se esse dever se funda em um contrato, a culpa é *contratual*; se no princípio geral do direito que manda respeitar a pessoa e os bens alheios, a culpa é extra contratual, ou *aquiliana*.

Por sua vez o Art. 879 fixa: se a prestação do fato se impossibilitar, sem culpa do devedor, resolver-se-á a obrigação; se por culpa do devedor, responderá este pelas perdas e danos.

Eis os ensinamentos que ele dá a este texto de lei:

A primeira parte do artigo é uma aplicação da regra *impossibilium nulla obligatio*, ou *ad impossibilia nemo tenetur*. Neste caso, se o devedor recebeu alguma coisa, em razão do ato, que se obrigara a fazer, deverá restituí-la, pois cessou a razão, pela qual lhe fora dada. A obrigação desfaz-se para ambas as partes. A segunda parte condena o devedor que tornou a prestação impossível por culpa sua. Em razão da culpa, pagará perdas e danos, nas quais se resolve sempre as obrigações de fazer, que se não executam: *in pecuniam numeratam condemnatur, sicut evenit in omnibus faciendi obligationibus*.

O artigo 881 prescreve: Se o fato puder ser executado por terceiros, será livre ao credor mandá-lo executar à custa do devedor, havendo recusa ou mora deste, ou pedir indenização por perdas e danos. - Comenta Clóvis: O art. 880 prevê a hipótese, em que o fato somente pelo devedor pode ser executado; o art. 881 regula o caso, em que por outrem o possa igualmente ser, em que seja indiferente a pessoa do executor da obra. Neste último caso, o credor tem opção: ou manda executar o fato à custa do devedor, se este se recusa ou se constitui em mora, ou, dadas as mesmas circunstâncias, exige perdas e danos. O Código usa da expressão: *será livre ao credor mandá-lo executar*. Dever-se-á entender que o possa fazer por autoridade própria? Entendo que não. Seria uma fonte de abusos e uma anarquia imprópria de uma legislação sistematizada. O pensamento da lei se esclarece, desde que a liberdade de escolha é dada entre mandar executar o fato ou pedir indenização. A indenização supõe uma sentença, que decreta. Assim também deve ser a execução da obra por terceiro à custa do devedor. O Código confere ao credor uma opção para o pedido; mas este deve ser feito ao Poder Judiciário, que condenará o devedor, segundo o pedido.

O art. 1.095 regra: Podem, porém as partes estipular o direito de se arrepender, não obstante as arras dadas. Em caso tal, se o arrependido for o que as deu, perdê-las-á em proveito do outro; se o que as recebeu, restituí-las-á em dobro. - Comentário: 1. - O Código admite o direito de arrependimento em conjunção com as arras, mas não como consequência delas.

Deve esse direito ser estipulado, de modo expresso, e, neste caso, as arras funcionam como cláusula penal (*arrha poeniteentialis*). E, como a cláusula penal importa determinação prévia das perdas e danos pelo não cumprimento das obrigações, segue-se que se não podem acumular a perda das arras por quem as deu, ou a sua restituição em dobro por quem as recebeu, com a indenização dos danos resultantes do inadimplemento.

1.- Ainda no caso deste artigo, as arras se distinguem da cláusula penal, de que se ocupam os arts. 916 e 924, porquanto: 1- De ordinário aderem aos contratos preliminares, pactos *de contrahendo*, ao passo que a cláusula penal faz parte de contratos definitivos; 2º) - A cláusula penal tem por fim assegurar a efetividade do contrato, e as arras, no caso agora considerado, autorizam a dissolução do contrato, ou, antes, permitem que se não forme o definitivo.

Todavia, o artigo mais preponderante neste estudo é o de n. 1.088 - "Quando o instrumento público for exigido como prova do contrato, qualquer das partes pode arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrependimento, sem prejuízo do estatuído nos artigos 1.095 a 1.097. O comentário de Clóvis é o seguinte: "Não é feliz a redação deste artigo. Diz: Quando o instrumento público for exigido *como prova do contrato*, em vez de dizer: quando o instrumento público for da *substância* do contrato. Aliás, não há razão para restringir-se este preceito ao instrumento público. A lógica jurídica pediria que se o ampliasse a toda forma especial, como se lia no *Projeto primitivo*, porque o motivo de decidir é o mesmo.

2 - O instrumento público é da essência dos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a um conto de réis; dos contratos antenupciais (art. 134) e das transações que tiverem por objeto direitos reais, nas condições acima indicadas. Enquanto não for assinado o instrumento público, as partes podem arrepender-se, porque, sem essa forma, o ato não tem existência jurídica. Se, porém, havia promessa de lavrar a escritura, constante de um contrato preliminar, o não cumprimento dela acarreta a responsabilidade por perdas e danos, como acontece em toda obrigação de fazer não cumprida por culpa do devedor (art. 879).

3 - O artigo depois de firmar a regra da responsabilidade pela inexecução da promessa, acrescenta: sem prejuízo do estatuído nos arts. 1.095 a 1.097. Estes artigos referem-se as arras dadas para firmeza do contrato, porém, que podem co-existir com o direito de arrependimento. Neste caso, elas funcionam como pena convencional, que a parte sofre por se arrepender do contrato. Assim, convencionando as partes que lavrarão escritura pública, e fazendo acompanhar de arras essa convenção, perdê-las-á

a que as tiver dado, se for a arrependida, e restituí-las-á em dobro a que as tiver recebido, se a arrependida for ela (art. 1.095). Assinada a escritura, se as arras forem dadas em dinheiro, considerar-se-ão começo de pagamento; se em outro gênero, serão restituídas (art. 1.096).

Mário de Assis Moura escreveu seu livro - Escrituras de Com. de Venda e Compra de Imóveis - em 1930, por tal motivo retrata bem o direito vigente antes do Dec-lei 58, transcrevendo acórdãos que demonstram a insegurança dos contratos dessa natureza, como os que desse livro se extrai: Ano de 1.926 - Rescisão da promessa. Restituição do preço. O acórdão da Câmara Cível, de 19 de março de 1.926, na apelação n. 14.192, de Agudos, negou provimento aos recursos para confirmar a sentença apelada, com os seguintes fundamentos: Com efeito, dados os termos contraditórios do contrato de fls. 5, onde fora difícil encontrar elementos seguros de uma situação bem disciplinada (vide cláusula 3<sup>a</sup>.), é melhor julgar o feito de maneira a evitar prejuízos bem apreciáveis, sem atenção a outras soluções que apenas podiam provir de hipóteses. E aquele objetivo se alcança com a solução do juízo da 1<sup>a</sup>. instância, mandando que à parte que fez o desembolso da quantia de dois contos de réis, se fizesse a restituição da mesma quantia, decretando destarte a ineficácia de um regime tão mal estabelecido.

E, quando assim não fosse de decidir, é também de notar que a culpa para a quebra das relações contratuais não está bem individuada. Vencedores os votos dos Srs. Ministros Júlio de Faria, Relator, e Costa e Silva. Vencido o Sr. G. Mesquita. -

Promessa de venda e compra. Validade de escrito particular. Desnecessidade de outorga uxória. Multa exigível pelo inadimplemento do promitente vendedor.

O Acórdão da Câmara Cível, de 26 de março de 1926, na apelação n. 14.253, da Comarca de Palmeiras, decidiu unanimemente: Não há motivo algum de direito para exigir que o simples contrato de compromisso de compra e venda se submeta à solenidade de escritura pública. Esses compromissos importam em meros atos preliminares, ou preparativos da compra e venda, da qual se distinguem em seus efeitos, motivo pelo qual não assiste razão a quem procura subordinar uns e outros às mesmas formalidades constitutivas (Varais, *Diritto Civile*, pág. 136)

Daí o motivo pelo qual se manifesta muito mais acolhível a opinião daqueles que consideram o compromisso de compra e venda como simples obrigação de fazer, e lhe não exigem solenidade de escritura pública. E os que pensam de tal modo estão ainda com a própria letra do Código, o qual, depois de haver dito no art. 129, que a validade das declarações de vontade

não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente o exigir, acrescenta no art. 135: a) que a escritura é da substância dos atos nos contratos translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a um conto de réis; b) que o escrito particular pode provar as obrigações convencionais de qualquer valor. Mas, por isso mesmo que no caso não houve translação de direito real, também não era necessária a outorga uxória. Poder-se-ia apenas dizer que o réu se tinha comprometido por fato de terceiro, hipótese que o não livraria de responder por perdas e danos, conforme bem acentua o artigo 929 do Cód. Civil. O Acórdão é subscrito pelos Srs. Ministros Júlio de Faria, Relator, Philadelpho Castro e Costa e Silva.

Dessa forma, não resta a menor dúvida de que a promessa de compra e venda relativa a imóveis não passava de simples contrato obrigacional, cuja obrigatoriedade de entrega do imóvel na realidade não existia, era sempre resolvida por perdas e danos, salvo evidentemente, quando ao compromitente vendedor não mais interessasse permanecer com o imóvel comprometido. Essa situação gerava um contrato leonino, dando sempre, uma proteção descabida e injusta ao compromitente vendedor. Este ficava com o arbítrio de optar pela situação que lhe fosse mais vantajosa, ficando, em consequência, em posição de inferioridade o compromissário comprador.

As discussões judiciais giravam em torno de todos esses supra citados artigos.

Contudo, o Decreto Lei 58/37, na sua exposição de motivos só aborda o artigo 1.088, como injusto diante da dinâmica do direito e da evolução social. Contra todas essas argumentações, doutrinárias e legais, rebelou-se o Prof. e Deputado Waldemar Ferreira e mais particularmente contra a injustiça social prevalente e que urgia ser modificada. Assim apresentou o projeto de lei - "ao estudo da Comissão de Constituição e Justiça da Câmara dos Deputados, em sessão de 9 de junho de 1936, um projeto de lei, de sua autoria, instituindo o registro dos compromissos de venda de imóveis, a prazo, em prestações." Salientando a importância da matéria consubstanciada no projeto, resolveu aquela Comissão dar-lhe publicidade, ao pé da ata de seus trabalhos, para melhor estudá-lo. Foi o seguinte: "Surgem, constantemente, reclamos de uma legislação reguladora dos contratos de compromissos de venda de IMÓVEIS em lotes, a prazo, mediante o pagamento do preço em prestações periódicas e sucessivas. Lançam-se, em todos os pontos do país, empresas destinadas a explorar esse gênero de negócio, cuja comercialização é evidente, mas que, por enquanto, se choca com os princípios em que se abeberou o Código dos comerciantes. Muitas, superiormente orientadas e com alto descortino e honestidade dirigidas,

vêm contribuindo, com os poderes públicos, para execução de melhoramentos urbanos e rurais. Não poucas, entretanto, se divorciaram dessas diretrizes, causando prejuízos consideráveis aos que confiaram nos preconceitos de uma propaganda larga e cheia dos melhores propósitos.

Zonas sertanejas estão a despertar as atenções de quantos se deixem seduzir pela facilidade de aquisição de terras de culturas. Nas urbanas, a mesma coisa acontece. Muitos dos que se têm aproveitado das oportunidades oferecidas têm encontrado dissabores e prejuízos, vendo-se privados dos lotes que, mal compromissada a venda, começaram a enriquecer com o seu trabalho e com os produtos de sua economia.

Tem isso sucedido por vários motivos. Pela precariedade dos títulos de domínio dos vendedores, não examinados conveniente e cuidadosamente. Pela existência de ônus reais gravando a propriedade loteada e, em dado momento, posta em regime de execução judicial. Penhora dos lotes compromissados em ações movidas por terceiros contra os proprietários. Pelo fechamento das vias de comunicação. Por outras medidas tendentes a desalojar de suas posses os que as beneficiaram.

Não confere o contrato de compromisso de compra e venda nenhum direito real. Sendo o instrumento público exigível para a prova do contrato de compra e venda de imóvel de valor superior a um conto de réis, a qualquer das partes permite o art. 1.088 do Código Civil arrepender-se, antes de o assinar, ressarcindo à outra as perdas e danos resultantes do arrendimento.

Converteu-se esse dispositivo em fonte amarga de decepções e de justificados desesperos. Urge secá-la para que consagre, efetivamente, a norma salutar do art. 1.126 daquele Código, em razão da qual a compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes se acordarem no objeto e no preço.

Com o intuito de proporcionar aos compradores de terras e terrenos a certeza, ainda assim relativa, de, cumpridas todas as obrigações, por eles assumidas, adquirem a propriedade delas, por via judicial e mercê de uma adjudicação, foi que se elaborou para receber as emendas da Comissão de Constituição e Justiça e da Câmara dos Deputados este projeto: Apresentado o projeto, recebeu algumas emendas que alcançaram êxito, como adotar por amor à simplicidade compromitente vendedor e compromissário comprador em substituição a compromitente vendedor e compromitente comprador; ao invés de contrato de compromisso de venda em prestações, por contrato de compromisso de compra e venda; acrescentar no artigo 11 a necessidade da outorga uxória; todavia, a nosso ver, a mais importante delas, baseada na crítica de Levi Carneiro, foi a que

estendeu aos imóveis não loteados as vantagens do projeto: “Não vejo porque restringir aos compradores de terrenos registrados nos termos do projeto, as seguranças que este proporciona. Ao contrário, creio que um dos benefícios do projeto será conferir, a tantos e tantos compradores de lotes de terrenos, em todo o país, as vantagens que o projeto daria em casos especiais. Diante dessa crítica o próprio Deputado Waldemar Ferreira apresentou emenda estendendo os benefícios do projeto aos imóveis não loteados mediante a seguinte JUSTIFICAÇÃO - Pensou o autor do projeto em submeter ao regime por este instituído todos os contratos de compromissos de compra e venda de IMÓVEIS, loteados ou não. Só dos loteados, entretanto, cogitou, para não alterar o sistema, que tentou disciplinar. Várias sugestões, no entanto, lhes chegaram, no sentido de ampliar-se a força dos dispositivos do projeto aos compromissos referentes aos IMÓVEIS não loteados.

Não há senão dar-lhes acolhida, submetendo aos mesmos preceitos os casos idênticos.

Redigido com o aproveitamento das emendas aceitas, submeteu-se o projeto ao conhecimento da Comissão de Finanças e Orçamento, de cujo parecer se destaca: “O projeto em exame preenche uma lacuna jurídica e satisfaz a uma necessidade da vida dos negócios de IMÓVEIS, a prazo, em prestações”. “De forma que essas poupanças, forças econômicas que surgem, devem ser protegidas pelos poderes públicos, não só porque o Brasil é um País pobre, que precisa ter seus capitais amparados, como também porque o fruto do trabalho dos pequenos merece ser solidamente protegido. Exigem essa proteção, impõem esse amparo, razões de ordem social, motivos de natureza econômica.” “Por isso, o projeto, como o que propôs o Sr. Deputado WALDEMAR FERREIRA, deve receber os aplausos da Comissão de Finanças e ser aprovado pelos poderes públicos, porque vem assegurar mais firmeza aos negócios, vem tornar mais propícias as iniciativas criadoras, vem acelerar a circulação dos valores, vem solidificar os bons empreendimentos.” “E o amor à terra cresce á medida que aumenta a propriedade imobiliária. E o engrandecimento desta nos traz o enriquecimento moral e material, porque tudo o que somos e tudo o que temos, promana do solo brasileiro”. Finalmente, diz o Deputado Waldemar Ferreira, no exame das emendas aprovadas e que não são de sua lavra. “Não foi ele senão simples transmissor, para o trabalho parlamentar, de sugestões oriundas de pessoas e instituições de há muito dedicadas ao negócio de vendas de terrenos em prestações, a prazo largo, como, ainda, DE OFICIAIS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO”. (O grifo é nosso).

Verifica-se, assim, que o projeto tinha cunho eminentemente social, daí a razão de, fechado o Congresso, o Presidente da República, ter se apressado, em sancioná-lo como Decreto-Lei, que tomou o número 58, de 10 de dezembro de 1937.

Esse Decreto-Lei foi regulamentado pelo Decreto 3.079, de 15 de setembro de 1.938. -

Pelo exposto, verifica-se, desde logo, que esse decreto-lei modificou toda a sistemática do direito brasileiro com referência ao compromisso de compra e venda de imóveis; tornando-se pelo sentido social ou coletivo que ele encerra, uma *lei de ordem pública*, ou seja *aquela que impede que as partes convençionem nos seus ajustes, cláusulas que contradigam suas disposições*. Fixar isso é muito importante para que se obtenha um raciocínio jurídico lógico nos comentários que se fará no decorrer da análise dos seus artigos, particularmente do de nº. 22. Vale insistir neste assunto, eis que para o professor Silvio Rodrigues: - "Sob este ângulo as normas se distinguem em regras cogente ou de ordem pública, e regras dispositivas (também chamadas supletivas e interpretativas). Norma cogente é aquela que por atender mais diretamente ao interesse geral não pode ser alterada pela convenção entre os particulares. São preceitos que interessam diretamente à ordem pública, à organização social, e que por isso o legislador não transige em que se suspenda sua eficácia. As partes não podem, através de convenção, ilidir a incidência de uma norma cogente. *Jus publicum privatorum pactis derogare non potest*."

O sempre saudoso Clóvis Beviláqua, em seu Curso de Direito Civil (1º. V. - pág. 11), fulmina com nulidade os ajustes contratuais que desobedeçam as disposições de lei de ordem pública. Ensina o grande mestre: "Dentre as normas de direito privado, umas são inderrogáveis e outras não. Denominam-se as primeiras cogentes ou imperativas e constituem a chamada ordem pública. Leis de ordem pública são aquelas cuja observância se torna necessária ao interesse geral; são as que interessam mais diretamente à coletividade que aos particulares. Qualquer disposição que as contrarie é fulminada de nulidade (*privatorum conventio juri publico non derogat; jus publicum privatorum pactis mutari non potest*). Tais normas, embora integrem o direito privado, são de ordem pública e não podem ser modificadas pelos particulares".

Mas a maior e verdadeira transformação sofrida pelo direito decorrente do compromisso de compra e venda consistiu em ter passado do Livro III - Do Direito das Obrigações - para o Livro II - Do Direito das Coisas - no Código Civil Brasileiro; assim é que nas referências ao artigo 674 encontram-se o compromisso de compra e venda, a cessão e a promessa de

cessão de compromisso de compra e venda, esta última com designação de direito real regrado pelo art. 69 da Lei 4.380/64.

### O Compromisso de Compra e Venda como Direito Real.

Segundo alguns doutrinadores o compromisso de compra e venda se divide em dois grupos, o primeiro consigna em seu contexto a cláusula de irretratabilidade, e o segundo consiste em insistir na sua retratabilidade, ou sejam irretratáveis e retratáveis. A esses acrescentaria mais um, os omissos, isto é, os que não contêm no seu bojo nenhuma dessas condições, ou dessas cláusulas.

Apesar de ter incluído na classificação acima os contratos de compromisso omissos quanto às cláusulas de arrependimento ou retratáveis, e as que não permitem o arrependimento, portanto, irretratáveis, considero juridicamente, todos eles com os mesmos efeitos, e os considero como se fossem um só, isto é, são todos irretratáveis, registrados ou não, loteados ou não loteados, todos por força de lei de ordem pública, ou seja o Dec. Lei 58 e a lei 6.766. Pois a Lei 649 que diz respeito aos imóveis não loteados, nada mais é que o artigo 22 daquele Decreto-lei e por conseguinte entra no seu sistema jurídico, que concede ao compromisso direito real oponível a terceiros. Como poderá ser direito real se for admitido o seu retrato e não dar a coisa, como o era antigamente e resolver a avença em caráter obrigacional de perdas e danos? Confesso que às vezes me sinto assustado com o meu raciocínio exegético. Entendo que essa concepção tão discutida e controvertida não tem muita razão de ser, visto que, sendo as leis regenciais do compromisso de compra e venda, em geral, de *Ordem Pública*, e ainda mais apoiada pela lei de Economia Popular e Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), são nulas as convenções ajustadas entre as partes contratantes, contrariamente aos seus princípios jurídicos. Por conseguinte, quer os compromissos que aludem ao arrependimento, quer os omissos, na verdade são todos irretratáveis, porque todos eles se beneficiam da adjudicação compulsória, que tem como escopo favorecer, sempre, o compromissário comprador. Sem tão pouco levar em conta e em consideração se o imóvel é loteado ou não. Todos têm a *característica* de direito real, que a adjudicação compulsória lhes dá, e uma vez registrados tornam-se direito real.

É o direito de seqüela acompanhando o imóvel compromissado de qualquer espécie, isso lhe garante As LEIS DE ORDEM PÚBLICA, que o ampam, isso é confirmado pela disposição contida no n. 9 do inc. I da Lei

6.015, que fixa: “dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações”.

O Decreto-lei 58 visou modificar toda a legislação anterior referentemente ao compromisso de compra e venda. A propósito ensina Vicente Ráo: “As normas objetivas, em relação às anteriores, podem revelar, segundo sua natureza, maior ou menor intensidade de força obrigatória. Revelam maior intensidade quando alcançam os efeitos, que sob sua vigência se produzirem, dos fatos, atos e direitos verificados sob o império da norma anterior, quando esta continua, apesar de revogada, a disciplinar os efeitos de certos atos, fatos, ou direitos, verificados ou constituídos sob a sua vigência.

Incluem-se na primeira categoria as normas de direito público e as de direito privado imperativas, ou ordem pública, as quais traduzem, ou necessariamente se pressupõe que traduzam, um interesse comum ou contêm alterações produzidas pela própria evolução da vida social”. As normas atinentes ao compromisso de compra e venda são normas de Ordem Pública formada por princípios entre os quais se enumeram:

a)tem como finalidade beneficiar o compromissário comprador, que dentro do ajuste contratual é o economicamente fraco, que numa justiça distributiva consiste em dar mais a quem tem menos e cercá-lo de garantia;

b)obrigar o comprometente vendedor a obedecer e dar cumprimento à lei para não prejudicar o direito do compromissário comprador, o qual por si só não teria meios para se defender;

c)quando ocorrer desentendimento contratual, encontrar no Poder Judiciário o amparo que a lei lhe concede, numa interpretação voltada para o princípio estabelecido na letra *a*, dando-lhe o que o comprometente vendedor se nega a dar-lhe voluntariamente.

d)o Código penal, no seu art. 171, considera estelionato a venda ou promessa de venda, a quem vender ou prometer vender pela segunda vez a outrem, não faz distinção de qualquer espécie ao compromisso de compra e venda.

A soma desses princípios forma o sistema da lei de ordem pública pertinente ao compromisso de compra e venda de imóveis, como um todo único, no sistema jurídico brasileiro.

Forma, assim, um verdadeiro sistema, através de princípios gerais de direito e de ordem pública e de caráter econômico-social que não podem ser relegados, e contrariamente convencionados entre as partes contratantes.

Aqui vale citar Maria Helena Diniz, quando afirma: “É inegável a importância da sistematização jurídica voltada para o dinamismo do direito que, sendo uma realidade, está sempre acompanhando as relações humanas. Destarte, as normas, por mais completas que sejam, são apenas uma parte da experiência jurídica, que contém uma imensidão de dados. Por estas razões seria inócuo um estudo que somente se limitasse à superfície dos fenômenos jurídicos, sem procurar atingir seus fundamentos. Desse modo, interpretar não seria fazer uso de abstrações, mas perscrutar as necessidades da vida e a realidade social, mas o acompanhamento de sua evolução”.

Por sua vez, Vicente Ráo, (O Direito e a Vida dos Direitos V. I - Tomo I, pág. 4) estabelece: “Princípios são normas universais e abstratas, com regras, que são preceitos particulares, mutáveis segundo as necessidades especiais de cada povo, de cada época, de cada fase, de cada necessidade social. Por força de necessidades novas, novas regras são necessárias para solução dos problemas de nosso tempo. Transforma-se, pois, o Direito, no sentido da maior extensão de seu poder normativo, mas, semelhante extensão não destrói, antes, confirma, dia a dia, a generalidade e a universalidade dos princípios gerais.”

Sem usar essa argumentação por nós acima adotada, afirma Caio Mário da Silva Pereira - Irretratabilidade do contrato. - “Não há mister se declare expressamente a irretratabilidade, como freqüentemente se insere nos contratos. Basta à caracterização da irrevogabilidade a ausência dessa cláusula.

Esta condição legal não se confunde, obviamente, com a cláusula resolutiva, ainda que expressa. A irretratabilidade é a que resulta de manifestação unilateral de vontade. Se a um contrato de promessa de venda for aposta uma condição resolutiva como sanção para o descumprimento da obrigação do promitente comprador, não perderá ele por isto o caráter de direito real, uma vez que se não pode confundir cláusula de *arrepentimento* com a *condição resolutiva* ou *cláusula resolutiva*. (Instituição de Direito Civil IV vol. pág. 383).

Embora com outros argumentos é o que conceitua o professor Cearense, Valmir Pontes, em seu - Registro de Imóveis -, págs. 17/19 - “Há diversas modalidades de promessa de compra e venda de bens imóveis:

a) a tradicional promessa de venda, preliminar do contrato de compra e venda (CC, art. 1.122 e s.), firmada pelas arras, constituindo presunção de acordo final e tornando obrigatório o contrato (CC, art. 1.094), ou com estipulação do direito de arrependimento, não obstante as arras dadas (CC, art. 1.095); trata-se de modalidade de promessa não mais em uso, ou de raro uso, a partir da legislação que veio, entre nós, conferir maior proteção aos

adquirentes de imóveis, loteado ou não, nas transações a prazo. (Ac. de 21 de jun. 1.976, do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, rel. Acácio Rebouças, RT, 489:111).

b) a promessa de venda de imóveis loteados, para pagamento do preço em prestações; esta modalidade é regulada por legislação especial (Dec.-lei 58, de 10-12-1.937, alterado pela Lei n. 6.014, de 27-12-1973; Dec. n. 3.079, de 15-9-1938; Lei n. 6.766, de 19-12-1979);

c) a promessa de venda de imóvel não loteado, sem cláusula de arrendimento, pago o preço à vista ou pagável em prestações; matéria regida pelo art. 22 do Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, com as alterações decorrentes da Lei n. 6.014, de 27 de dezembro de 1973, e a respeito da qual o Supremo Tribunal Federal, em jurisprudência predominante, decidiu que o "compromisso de compra e venda de imóveis, ainda que não loteados, dá direito à execução compulsória, quando reunidos os requisitos legais" (Súmula 413).

d) a promessa de venda de unidades autônomas (apartamentos, garagens ou salas para escritórios) nas incorporações imobiliárias de que trata a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1.964.

Nos três últimos desses casos (*b*, *c* e *d*), a lei atribui ao contrato de promessa de venda, uma vez levado ao Registro de Imóveis, o efeito de criar, em favor do promitente comprador, direito real oponível a terceiros, amparando-o igualmente contra o promitente vendedor, por meio da ação de adjudicação compulsória, de rito sumaríssimo (CPC, arts 275 e s. e 640 e 641). Mas o inc. I, 9, deste artigo abrange apenas a promessa de venda de imóveis não loteados, destacando-se a de unidades nas incorporações imobiliárias e a dos imóveis loteados como objeto dos ns. 18 e 20 do inc. I deste artigo. Tratando-se, portanto, de promessa de venda, com cláusula de arrendimento, ou sem essa cláusula, quer o preço tenha sido pago de uma só vez (promessa quitada) ou seja pagável a prazo, e desde que não se cogite de imóveis loteados, nem unidades autônomas nas incorporações imobiliárias, cabe levá-la ao registro previsto no inc. I, 9, deste artigo. (167 da L. 6015)

Registre-se que o art. 22 do Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, com a redação que lhe deu a lei n. 6.014, de 27 de dezembro de 1973, dispõe: "Os contratos, sem cláusula de arrendimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis não loteados, cujo preço tenha sido pago no ato da sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos em qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros e lhes conferem o direito

de adjudicação compulsória nos termos dos arts. 16 desta lei, 640 e 641 do Código de Processo Civil”.

Dos termos dessas disposições legais, o que se deve entender é que o registro da promessa de venda e da cessão de promessa de venda de imóvel não-loteado, atribuindo ao promitente comprador direito real oponível a terceiros, não é simples requisito para a validade da promessa ou da cessão em relação a terceiros, mas requisito indispensável à própria constituição do direito real, que sem ele não existirá. A eliminação da locução “quer entre as partes contratantes”, que estava no correspondente texto do art. 253 do Decreto 4.857, não altera, a nosso ver, o direito anterior nesse tocante.

A nosso ver, continua em pleno vigor o art. 22 do Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, com a alteração que lhe trouxe a Lei 6.014, de 27 de dezembro de 1973, não obstante revogado o primeiro desses diplomas, no que se refere ao loteamento de terrenos urbanos, pela Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

### **Promessa de venda de imóvel com cláusula de arrependimento.**

Fora da disciplina da lei, na sua redação inicial, parecia ter ficado a promessa de compra e venda de imóvel ajustada com a cláusula de arrependimento (CC, art. 1.095). Antes, admitia-se a inscrição das promessas de venda de imóveis em geral” (Dec. n. 4.857, art. 178, a, XIV, e Dec.-lei n. 1.000, art. 167, a, XIV). Mas a Lei n. 6.015 suprimiu a referência dos textos anteriores às promessas “em geral”, para deixar sob sua disciplina só as promessas de venda sem cláusula de arrependimento. Fazendo-o, aliás, a nova lei mostrou-se coerente com o seu próprio sistema, que compreende os atos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, categoria em que não se inserem as promessas contratadas sob a condição de arrependimentos das partes, as quais se situam no plano meramente obrigacional. A Lei n. 6.216, porém, inclui entre as sujeitas a registro as promessas com cláusula de arrependimento, certamente por ter em vista a orientação jurisprudencial segundo a qual a promessa de venda de imóvel não-loteado, mesmo quando ajustada com cláusula de arrependimento, torna-se irrevogável a partir do momento em que se dá a quitação do respectivo preço, quer pelo pagamento deste no próprio ato da promessa, quer pelo pagamento da última prestação.

(Supremo Tribunal Federal, ac. de 20 out. 1967, rel. Min. Gonçalves de Oliveira, RTJ, 43:701; ac. de 4 set. 1.968, rel. Min. Evandro Lins e Silva,

RTJ. 47:822; ac. de 14 de nov. 1968, rel. Gonçalves de Oliveira, RTJ. 48:453 - nota de rodapé).

Na parte histórica do compromisso acentuou-se este tópico - A posse que o promitente comprador ocasionalmente recebe do promitente vendedor não garante àquele senão precariamente, *porque se o promitente vendedor aliena a terceiro o mesmo imóvel*, esse terceiro pode vir a reclamá-lo judicialmente do promitente comprador, sem responsabilidade do efetivo adquirente a respeito das obrigações ou dos débitos do promitente vendedor. Assim era antes do advento do Dec-lei 58, todavia, no direito atual, se o compromitente vendedor firmar compromisso de venda e compra com o compromissário comprador e posteriormente transmitir por escritura de venda e compra a outro, configura-se uma forma de estelionato que o levará a processo criminal.

O mesmo aconteceria no caso também citado naquela parte: Não há transferência de domínio sem a tradição, e esta antes da transcrição não opera os efeitos contra terceiros, não comete fraude quem se aproveita de uma vantagem oferecida pela lei, devendo o primeiro adquirente imputar a si a falta de diligência para ser feita a transcrição do seu título.

Atualmente a situação é bem diferente, à vista do citado artigo 171 - II do Código Penal - comete estelionato quem "Vende, permuta, dá em pagamento ou em garantia coisa própria inalienável, gravada de ônus ou litigiosa, ou imóvel que prometeu a terceiro, mediante pagamento em prestações, silenciando sobre qualquer dessas circunstâncias." Tivemos o ensejo de orientar caso concreto: Os pais fizeram um loteamento no Bairro do Morumbi, em São Paulo, e no decurso dos compromissos de compra e venda a prazo vieram a falecer; os dois filhos do casal, verificaram que haviam 140 contratos não averbados, não obstante vinham recebendo as prestações mensais desses contratos compromissados; inventariaram esses lotes como se estivessem livres e desembaraçados de quaisquer direitos ou ônus reais, levaram o Formal de Partilha a registro e tornaram-se seus proprietários; logo em seguida, venderam os 140 lotes, ficticiamente, às suas amantes, e apesar de toda essa manobra, continuaram a receber as prestações decorrentes dos compromissos. Os compromissários entraram em juízo no sentido de anularem aqueles atos jurídicos. Optei por um caminho mais prático, apresentei o contrato ao Registro de Imóveis e no mesmo ato requeria a suscitação de dúvida caso não pudesse ser averbado (naquela época podia-se suscitar dúvida quando o ato fosse - averbação). Na contestação da dúvida invoquei o artigo 40 do Código de Processo Penal, que diz que quando qualquer autoridade judiciária tomar conhecimento de crime de ação pública, cabe denunciar o fato e determinar a abertura

processo criminal. Foi o que ocorreu. Aberto o processo criminal, em menos de um mês, o advogado adverso, propôs um acordo consistente em dar outros dois lotes, de igual valor, situado no mesmo loteamento, mesmo porque o compromisso já se encontrava quitado, isso mediante o encerramento do processo criminal. Esse fato transcorreu há mais de oito anos e quanto as ações daqueles compromissários, não tenho notícias de terem sido, até agora, resolvidas. Vejam, assim, a evolução do nosso direito, encarado antes e depois do Decreto-lei 58, marco fundamental para essa transformação. Antes tudo seria resolvido por perdas e danos, e o economicamente mais forte sempre levava vantagem.

Como corolário à argumentação acima focalizada de que diante da lei de Ordem Pública todos os compromissos são irretratáveis, vem o já mencionado artigo 171 do Código Penal, que considera crime de estelionato a alienação de imóvel que *"prometeu vender a terceiro"*, silenciando sobre essa circunstância.

É preciso, entretanto, distinguir a retratabilidade ou irretratabilidade, de outra cláusula resolutiva do contrato, por exemplo: o compromitente vendedor de comum acordo com o compromissário comprador, concordam no preço e no objeto, mas estipulam que a promessa de venda e compra fica condicionada a obtenção de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, no prazo de 45 dias. Está evidente, nesta avença, que a resilição do contrato se operará se o financiamento não for concedido.

Caio Mário da Silva Pereira com sua respeitável competência ensina: "Não há mister se declare expressamente a irretratabilidade, como freqüentemente se insere nos contratos. Basta à caracterização da irrevogabilidade a ausência dessa cláusula. Esta condição legal não se confunde, obviamente, com a cláusula resolutiva, ainda que expressa. A irretratabilidade é a que resulta de manifestação unilateral de vontade. Se a um contrato de promessa de venda for aposta uma condição resolutiva como sanção para o descumprimento de obrigações do promitente comprador, não perderá ele por isso o caráter de direito real, uma vez que se não pode confundir a cláusula de *arrependimento* com a *condição resolutiva* ou *cláusula resolutiva*."

### O Registro do Contrato e sua validade

O que dá CARACTERÍSTICA DE DIREITO OU ÔNUS REAL a qualquer ato jurídico é o seu registro ou averbação no Registro de Imóveis.

No projeto do Dec-lei 58, o seu artigo 11, parágrafo 3º encontrava-se assim redigido: "As duas vias do contrato, dentre em vinte e quatro horas, serão entregues ao oficial, para averbá-las, pelo *proprietário*, e restituídas a cada uma das partes, devidamente anotadas.

A disposição desse parágrafo, passou a fazer parte do Decreto-lei, como sendo o parágrafo 1º do referido artigo, com a seguinte redação: O contrato, que será manuscrito, datilografado ou impresso, com espaços em branco preenchíveis em cada caso, lavrar-se-á em duas vias, assinadas pelas partes e por duas testemunhas, devidamente reconhecidas as firmas por tabelião. Ambas as vias serão entregues dentro de 10 dias ao oficial do registro, para averbá-las e restitui-las devidamente anotadas a cada uma das partes.

Nota-se que ficou descaracterizada que as duas vias do contrato deveriam ser entregues ao oficial *pelo proprietário*. Contudo, não é difícil concluir que quem deveria encaminhar as vias do contrato ao registro era o promitente vendedor, visto que, só ele tinha as duas vias contratuais.

Entretanto, para não ensejar outra interpretação, que pudesse vir a prejudicar o compromissário comprador, o Decreto 3.079 desfez essa dúvida e peremptoriamente fixou: "Ambas as vias ou traslados serão entregues pelo PROMITENTE VENDEDOR dentro de dez dias ao oficial do registro para averbá-las e restitui-las anotadas a cada uma das partes.

Verifica-se, assim, que a preocupação do legislador foi determinantemente de incumbir ao promitente vendedor a obrigação de apresentar a registro o contrato firmado.

Isso é de alta importância, porque se o promitente vendedor não apresenta ao registro o contrato que irá dar característica de direito real ao compromissário comprador, ele será, em qualquer interveniência judicial, um inadimplente diante das disposições legais. Inadimplência essa que muda, no entendimento de muitos, completamente a destinação do contrato.

Por esse fato que, a meu ver, a SÚMULA do STF n. 167, é antilógica, porque beneficiou o compromitente vendedor em prejuízo do compromissário comprador.

Ademais, a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, não revogou o Dec-lei 58, revogou as disposições a ela em contrário, o que equivale dizer que as disposições daquele Decreto-lei que não colidem com os textos da 6.766, permanecem vigentes. Dessa forma, continuam prevalecendo as disposições acima expressas, cabendo na vigência da nova lei a obrigatoriedade do compromitente vendedor levar a registro a promessa de compra e venda.

Desse entendimento resultam duas situações diferentes: a) o contrato de compromisso se encontra averbado ou registrado, conforme o caso. b) o contrato de compromisso não se encontra nem averbado nem registrado. No primeiro caso, gera direito real. No segundo, entretanto, não. Mas não gera por inadimplência à lei do compromitente vendedor, ou por má fé ou por ignorância em dar cumprimento à sua obrigação legal. Por isso mesmo, a tendência moderna, esposada pelo Prof. José Osório é no sentido de que mesmos os contratos não registrados têm o direito à adjudicação compulsória, com o que estou de pleno acordo pelos argumentos já expostos.

Eis a interpretação desse ilustre Sanjoanense:- “Seja como for, a interpretação razoável é pela aplicação direta do art. 639, isto é, sem exigência do registro, pois não é crível que, de todos os contratos preliminares, logo aquele que é o mais importante e que sempre mereceu tratamento preferencial do nosso *sistema legal*, fosse sofrer a *restrição excepcional da exigência do registro*.” (o grifo é nosso). Ou por outras palavras exemplificando: diante das disposições genéricas dos arts. 639 e 641, uma promessa de prestar fiança ou de prestar garantia hipotecária pode ter execução coativa independentemente de qualquer registro. Não é, então, razoável que o registro seja necessário por se tratar de promessa de venda só porque o Código de Processo não foi bem adaptado ao Decreto-lei 58.

Cita o ínclito desembargador José Osório, em rodapé da pag. 30, Acórdão relatado pelo ilustre Juiz Toledo de Assumpção, cuja ementa reza:- “Tratando-se de compromisso de compra e venda de imóvel não inscrito, cujo preço foi totalmente pago, o que torna impossível o arrependimento, tem o promitente comprador, nos termos do art. 639 do Código de Processo Civil, o direito de obter a sentença que produza o mesmo efeito da declaração de vontade devida pelo promitente vendedor, suprimindo o julgado a falta de escritura definitiva e valendo como título a ser transcrito”.

E continua enumerando vários acórdãos, um, entretanto, merece destaque por chegar ao mesmo resultado da adjudicação compulsória por uma forma indireta.

“No mesmo sentido, acórdão relatado por Sydney Sanches e também assinado por Geraldo Roberto e Arruda Alvin, in JTACIVSP 64/57, de onde se destacam as seguintes assertivas: “No caso o autor rotulou seu pedido de ação de adjudicação compulsória”, mas o que, em substância, pretende é que a promitente vendedora cumpra a obrigação de outorgar a escritura definitiva, assumida no contrato originário de compromisso. (...) Ora, no caso, a ré, ora apelante, assumiu a obrigação de concluir um contrato, o de venda de lote. Pode ser compelida a seu adimplemento, pois

o sistema de direito material brasileiro não o impede e o processual expressamente o permite (art. 639 do CPC). Essa possibilidade jurídica material e processual não foi excluída pelo título (o contrato originário). O direito de arrependimento ali não foi previsto e, aliás, não chegou a ser invocado em momento algum. O procedimento foi sumarríssimo, com observância do disposto no art. 275, inciso I, do CPC, com o que, aliás, não se causou prejuízo algum à ré, que nada reclamou a respeito. Pouco importa, então, que o autor tenha rotulado sua ação de adjudicação compulsória. Importa, isto sim, o que pretendeu com sua propositura: a outorga da escritura definitiva de venda do lote, sob pena produzir a sentença o mesmo efeito desse contrato (arts. 639 e 641 do CPC). Irrelevante, por conseguinte, a falta de registro dos contratos na Circunscrição Imobiliária, pois a ação não fica julgada como de adjudicação compulsória prevista no Dec-lei 58, de 1937, arts. 15, 16 e 22, Decreto 3.079, de 1.938, e Lei 649, combinada com a Lei 6.014, de 27.12.73, mas como condenatória ao cumprimento de obrigação de contratar, produzindo a sentença o mesmo efeito do contrato prometido (o de venda)”.

Por conseguinte, a tendência da jurisprudência caminha no sentido de dar ao compromisso registrado ou não registrado os mesmos efeitos. É o que se afirmou no início procurando igualar os seus efeitos, contudo por argumentos diferentes.

Mas, não me é permitido, fugir de relatar o julgado proferido, pelo admirável Professor e Desembargador José Osório relator do Acórdão Ap. 285.425 do 1º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, de que destacamos, como o faz em seu livro:

“3 - Quanto à segunda questão temos que não é impedimento à adjudicação compulsória a falta de registro dos compromissos, em que pese a larga controvérsia jurisprudencial em torno desse ponto.

“A corrente que exige o registro se apóia em interpretação literal do art. 22 do Dec-lei 58, com as redações das Leis 649/49 e 6.014/73, segundo a qual a frase “desde que inscritos a qualquer tempo” condicionava não só a oração imediata (atribuem aos compromissários direito real oponível a terceiros), como também condicionava a mediata (e lhes conferem o direito de adjudicação compulsória).

“A outra corrente não aceitava essa interpretação, e afirmava que o requisito do registro condicionava apenas a aquisição do direito real (oração imediatamente posterior) e não o direito à adjudicação compulsória (oração mediata). E com Darcy Bessone, Orlando Gomes e outros distinguia as naturezas distintas de ambos os direitos decorrentes do compromisso: o pessoal, que corresponde a uma obrigação de fazer, isto é, a de assinar uma

escritura, gerando, portanto, o direito de exigir a adjudicação; e o real, que, este sim, decorre necessariamente do registro, como é a regra dos direitos reais.

“4 - Observe-se, primeiramente, que o texto que gerou a confusão (art. 22 do Dec.-lei 58) dizia respeito apenas aos imóveis não loteados, sendo que, em relação aos loteados, a interpretação literal era também francamente favorável à segunda corrente, pois o direito real era tratado no art. 5º, e o pessoal no art. 16, não havendo nenhum sinal de ser considerado dependente do outro.

“5 - Mas ocorre que hoje temos outra lei a reger a questão (Lei 6.766/79 - art. 25) que tratando, nesse ponto, de matéria também de ordem processual, tem aplicação aos casos em andamento.

Esse art. 25 tem uma estranha redação, demandando maior análise. Diz ele: São irretroatáveis os compromissos de compra e venda, cessão e promessa de cessões, os que atribuam direito à adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.- Eis os ensinamentos dos autores que já comentaram esse artigo: “A atual redação não é clara, sugerindo que além dos compromissos de compra e venda, das cessões e promessas de cessão existem outros contratos que atribuem direito à adjudicação compulsória e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros. Parece-nos que deve prevalecer o sentido que se extrai do texto original, de que são irretroatáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os quais atribuem direito à adjudicação compulsória e, estando registrados, conferem direito real oponível a terceiros”, por ser o único compatível com o espírito que informa esse dispositivo legal e o capítulo em que o mesmo se insere. Com efeito, não existe em nossa legislação, além dos contratos acima mencionados, outros que transfiram a propriedade através da adjudicação compulsória (Marino Pazzaglioni Filho e Outros, Da Nova lei de parcelamento do solo urbano: Lei Federal 6.766, de 19.12.79, publ. da Emplasa, SP.1980)

“Em que pese à Lei em estudo dizer, confirmam, é intuitivo que o verbo foi empregado no tempo errado. Queria, em verdade, falar conferem. Outra interpretação implicaria em concluir que dependeria de regulamentação a enumeração das promessas e cessões atributivas de direito real”. É o que diz Marco Aurélio S. Viana, in *Comentário à Lei do Parcelamento do Solo Urbano*, Saraiva, 1980, p. 75. E completa páginas adiante, o professor de Minas Gerais: “A leitura do art. 25 não autoriza outra conclusão. Os dois estão nítidos, perfeitamente delineados, não havendo entre eles nenhum elo de dependência. Uma coisa é o direito à adjudicação, que se origina da irretroatabilidade da promessa; outra o direito real”.

O art. 25 da Lei 6.766, veio fornecer apoio à interpretação acima (dispensabilidade do registro). Em seu conteúdo, dentro de uma redação defeituosa, dá o efeito específico, e parece único, do registro: confere direito real oponível terceiros. É o objetivo do registro imobiliário a oponibilidade. Não se coloca o registro como condição para a adjudicação compulsória. Todos os contratos originados da promessa de venda de lotes são irretratáveis. Encontrando-se o loteamento lançado no cartório, sempre é possível o registro do contrato. Especificado o lote no livro 2, na relação posta a seguir do assento do loteamento, oportuniza-se à adjudicação, em face do único efeito exurgente resumir-se na oponibilidade *erga omnes*" (Arnaldo Rizzardo, *Promessa de Compra e Venda de Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/79, Porto Alegre, 1980*).

Toshio Mukai e outros, após criticarem duramente a redação do mencionado art. 25, afirmam: "o significado específico deste artigo consiste em negar qualquer valor jurídico à cláusula autorizando o arrependimento, que venham a ser apostas aos compromissos de compra e venda, às cessões e promessas de cessão cujo objeto seja a transferência originária de domínio sobre lote resultante de loteamento ou desmembramento. Ora, se basta a assinatura de tais contratos para serem irretratáveis, torna-se dispensável o seu registro para se alcançar idêntica finalidade. O registro vale para atribuir direito real de aquisição, mas não para tornar irretratável a avença"(...) "Diante dos termos dos arts. 27 e 41 da Lei 6.766/79, a melhor exegese desse art. 25 deve ser aquela que reconhece os direitos do adquirente em toda sua força e plenitude e nunca aquela que os infirme. Este posicionamento decorre inclusive dos fins colimados pela nova Lei" (*Loteamentos e Desmembramentos Urbanos, Sugestões Literárias S/A, São Paulo, 1980, p. 142 e 143*).

"6 - Esse entendimento uniforme de todos os comentadores que, ao que se saiba, já se manifestaram sobre o tema casa-se com a análise do elemento histórico do mesmo.

"Esse artigo 25 corresponde ao artigo de igual número do Anteprojeto elaborado pela Emplasa, assumido pelo eminente Senador Otto Cirillo Lehmann e transformado em Projeto de Lei n. 18, do Senado. E a fonte desse artigo do Anteprojeto da Emplasa foi o artigo 35 do Anteprojeto encomendado pelo Serviço Nacional dos Municípios aos Bels. Celso Antônio Bandeira de Mello e José Osório de Azevedo Jr. e Arq. Cândido Malta Campos Filho, e que foi apresentado em Congresso do SENAM na Bahia, em 1968. O texto original rezava: "Os compromissos de compra e venda, as cessões e promessas de cessão são irretratáveis, atribuem direito à adjudicação compulsória, e estando averbados, conferem direito real

oponível a terceiros”. Da simples leitura do texto, se vê que os autores do Anteprojeto não desconheciam o debate doutrinário e jurisprudencial em torno do assunto e optaram de modo claro pela corrente que distingue ambos os direitos e dispensa o registro do contrato para o exercício do direito à adjudicação compulsória. O elemento histórico nada valeria se o legislador tivesse tomado outro rumo. Mas não foi o que aconteceu. Toshio Mukai e outros (ob. cit., p. 134) relatam que o texto do Projeto Lehmann passou, com mínima alteração para o substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça do Senado e para a emenda n. 2, também do Senado. O texto que se transformou em lei surgiu no parecer 402, de 1979, da Comissão de Redação (!?) do Senado, que não teve, pelo menos nesse ponto, nenhuma preocupação de conteúdo. De qualquer forma, seja lá como for, basta examinar a estropiada redação do art. 25 para concluir que o direito à adjudicação compulsória não está na dependência do registro do contrato: este é irreatável, atribui direito à adjudicação compulsória e, *estando registrado*, confere direito real oponível a terceiro.

“Assim sendo, toda a jurisprudência em torno do tema há que ser reexaminada em função da nova Lei, que, ao ver deste relator, optou pela corrente que dispensa o registro”.

Ao depois o insigne prof. e desembargador faz referência ao art. 11, parágrafo 1º do Dec. 3.079/38, que amplamente já foi comentado, isto é, que a obrigatoriedade do registro do contrato cabe ao compromitente vendedor, contudo usa uma expressão muito própria: “O fato de registrar, isto é, a providência do registro é, para o compromissário faculdade; e, para o compromitente, além de faculdade, dever”. Ao que, a meu ver, ao comprometimento é obrigação, que, se não cumprida gera inadimplência contratual e legal, a qual nunca poderá prejudicar o direito do compromissário comprador, consistente em outorgar-lhe o direito real.

O contrato de compromisso de compra e venda ainda que não registrado produz efeitos, embora não tendo as características de direito real que o registro lhe confere, essa a tendência do direito moderno e jurisprudencial conforme se verifica flui do Acórdão 424.997 - RT 727/224, Embargos de Terceiros - Penhora - Imóvel, objeto de compromisso de compra e venda não registrado - oposição por adquirente - Admissibilidade - Celebração do contrato em data certa e anterior à realização da Penhora - Fraude à execução, não configurada. Ementa Oficial: O titular de compromisso de compra e venda, mesmo que não registrado, está legitimado para valer-se dos embargos de terceiros para livrar o imóvel objeto de constrição judicial, desde que a venda tenha sido celebrada em data

certa e anterior à realização da sua penhora. Assim descaracterizada a fraude, a penhora não pode prevalecer.

### Conclusão

#### DIANTE DO EXPOSTO CONCLUI-SE:

a) qualquer compromisso de compra e venda de imóvel, loteado ou não, é irretroatável por força de lei de ordem pública;

b) o registro ou averbação do contrato de compromisso de compra e venda é obrigação do compromitente vendedor, por determinação legal;

c) a adjudicação compulsória é inerente a todo compromisso de compra e venda, registrado ou não;

d) o direito real do compromisso nasce, como todo direito real, depois de registrado no Serviço de Registro de Imóveis, como a incumbência desse registro cabe ao compromitente vendedor, qualquer dano advindo dessa inadimplência deve ser de sua inteira responsabilidade.

e) Pelo que foi exposto verifica-se que anteriormente ao Dec-Lei 58/37 havia exagerada proteção em benefício do compromitente vendedor; atualmente existe exagerada proteção em benefício ao compromissário comprador. Para evitar-se este último exagero, sou de parecer de, nos negócios imobiliários, substituir-se o compromisso de compra e venda pela venda e compra com pacto adjeto de hipoteca. Desta forma, o compromissário comprador fica plenamente assegurado pela escritura de venda e compra (definitiva), e o compromitente vendedor, garantido pelo seu crédito hipotecário e livrando-se do fantasma dos artigos 34 e 35 da Lei 6.766/79.

São Paulo, junho de 1996  
Jether Sottano

# O USUCAPIÃO COMO MODO DE INSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

Marcelo Terra  
Advogado

## Introdução

Vigindo há mais de trinta anos, a lei de condomínio e incorporações (n.º. 4.591/64) continua merecendo análise mais acurada e detalhada pela doutrina e pela jurisprudência. O fenômeno "*propriedade horizontal*" mostra-nos a verdade absoluta do ditado "*a vida é muito mais imaginosa do que a lei*", eis que novas questões surgem no dia-a-dia, impondo ao aplicador da lei a perene necessidade de leitura constante do texto legal, a fim de tentar compatibilizá-lo aos fatos.

Um desses fatos, que não encontra expressa previsão legal, é o da "*instituição da propriedade horizontal por usucapião*" e que aqui será desenvolvido.

Esclareço, desde logo, que duas situações podem surgir:

- a) - usucapião de unidade autônoma localizada em prédio anteriormente submetido ao regime da propriedade horizontal, com o título constitutivo do condomínio especial regularmente inscrito na serventia predial<sup>1</sup> ;
- b) - usucapião de parte certa e localizada de uma edificação, sem que, registrariamente, haja a prévia inscrição da instituição condominial.

---

<sup>1</sup> - como ilustração, confira-se a seguinte bibliografia, examinando os aspectos do usucapião de unidade autônoma de edificação anteriormente submetida ao regime da propriedade horizontal: Gabas, "Manual ..."; Racciatti, "Propiedad...";

Na primeira hipótese, o usucapião é modo de aquisição da propriedade da unidade autônoma; na outra, é modo de constituição do regime da propriedade horizontal, quando se dá o fenômeno da transformação de um estado de comunhão possessória “*pro diviso*” em outro de comunhão dominial também “*pro diviso*”, ainda que assim impropriamente denominada, mas que bem exemplifica e espelha uma determinada situação fática.

O presente trabalho submetido à apreciação crítica do plenário do XXIII Encontro analisará somente os aspectos fundamentais e registrários da aquisição, por usucapião, *de parte certa e localizada de uma edificação, sem que, registrariamente, haja a prévia inscrição da instituição condominial.*

### Os modos de instituição da propriedade horizontal

O art. 7º., da lei n.º. 4.591/64, regra que o condomínio por unidades autônomas

*“... instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.”*

Na letra fria da lei, o condomínio especial pode ser constituído ou por ato de vontade (inter vivos) ou ato de disposição de última vontade<sup>2</sup>; não se encontra referência ou previsão expressa à instituição condominial por sentença judicial, mediante interferência do Estado-Juiz<sup>3</sup>.

Mas, em doutrina há vestígios dessa possibilidade; a esse respeito, Caio Mário da Silva Pereira<sup>4</sup> aventa a possibilidade de que

*“... um imóvel que já esteja em comum pode ser dividido amigavelmente pelos co-proprietários com a instituição do regime de propriedade horizontal, no instrumento em que ponham termo ao estado de comunhão ou judicialmente dividido por sentença que determine esse critério dominial, a benefício da cessação da comunhão, sempre considerada mater rixarum.”*

---

<sup>2</sup> - a respeito das generalidades do tema “instituição de condomínio”, confira-se o excelente trabalho de Frederico Henrique Viegas Lima, “A instituição ...”;

<sup>3</sup> - normalmente, o nascimento da propriedade horizontal somente se caracteriza pela coincidência de ambos os momentos - nascimento e aquisição; para Mariano Fernandez Martin-Granizo (“La ley ...”, pág. 299, em nota de rodapé n.º. 72), como exceção ao indicado poderia ser a aquisição de “pisos y locales” sem outorga do título constitutivo, constituindo-se *de fato* a propriedade horizontal;

<sup>4</sup> “Condomínio ...”, pág. 109;

A ingerência do Estado-Juiz na constituição da propriedade horizontal, sempre a requerimento da parte e jamais de ofício, pode e deve ocorrer quando lhe submetido for pedido declaratório de aquisição por usucapião.

O tema “usucapião” no regime jurídico da propriedade horizontal foi anteriormente suscitado pela doutrina brasileira e estrangeira. Entre nós, Carlos Maximiliano<sup>5</sup> pontifica que

“... os modos de adquirir frações distintas de um prédio são os mesmos da propriedade e da comunhão em geral, isto é, originários e derivados, a título universal ou particular, entre vivos ou causa mortis, declarativos ou translativos, onerosos ou gratuitos.”

para depois enumerar, exemplificativamente, as seguintes causas:

“... sucessão, convenção, dote ou doação, prescrição...”

Igualmente, em seu trabalho “Propriedade Horizontal”<sup>6</sup> de 1.961. Caio Mário afirma que a solução não pode ser dada em forma genérica, senão à vista de hipóteses em que se desdobraria a questão. Nesse diapasão, o ilustre professor elenca três situações fáticas, a saber:

a)- é possível ao proprietário de uma unidade autônoma adquirir por prescrição uma parte da área ou coisa comum, de que se aproprie com exclusividade?

b)- é possível ao estranho ao condomínio que tenha a posse mansa e pacífica e *cum animo domini* de uma parte (cômodo de depósito, vão de escala, alojamento de empregada, etc) adquirir por prescrição uma parte da área ou coisa comum, de que se aproprie com exclusividade? Se este indivíduo possuir como sua uma tal parte do edifício, sem oposição nem violência, e pelo tempo de 20 anos, a resposta é positiva: *prescreve*;

c)- é possível a aquisição, por usucapião, de um apartamento, cujo proprietário o vem a perder, por este meio?

Percebe-se, claramente, que a hipótese em comento não se confunde com nenhuma das três anteriores, concebidas por Caio Mário<sup>8</sup>, pois a situação ora tratada visa o usucapião como modo de *constituição* da

---

<sup>5</sup> “Condomínio.”, pág. 132;

<sup>6</sup> págs. 76/77;

<sup>7</sup> confira-se, no direito italiano, as interessantes observações de Lino Salis (“Il condominio...”, págs. 9/10) e de Butera (“La comproprietá ...”, págs. 99 e 375);

<sup>8</sup> na literatura colombiana, encontrei em Pabon Nuñez (“La propiedad ...”, pág. 114) a assertiva (sem maior desenvolvimento doutrinário) de que “... propiedad horizontal puede adquirirse también mediante ... omissis ... prescripción (ordinaria y extraordinaria.)”;

propriedade horizontal e não meramente como modo de *aquisição* de propriedade de uma unidade autônoma, previamente existente<sup>9</sup>

Em Espanha, A. Ventura-Traveset y González<sup>10</sup> leciona que, vezes há, em que a propriedade horizontal surge pela convergência de interesses, sem ato preciso e ostensivo de criação ou estabelecimento de tal convergência, sendo que os proprietários são conduzidos a uma convivência forçada, quase isenta de regulação. Em tal ponto, esse “*registrador de la propiedad*” leva o leitor ao exame do problema sobre a aquisição por prescrição de um regime de propriedade horizontal, distinguindo-se dois aspectos:

a)- a aquisição, por usucapião, de um andar ou parte de andar ou de um edifício, que originará, necessariamente, a existência de uma propriedade horizontal;

b)- a aquisição, por prescrição, do regime que há de reger dita propriedade horizontal.

Para ele, tratar-se-ão de declarações judiciais distintas, mesmo que tenham lugar no mesmo procedimento.

Outra situação (curiosíssima, por sinal), também lembrada por Ventura-Traveset y González<sup>11</sup>, é a da alteração do título constitutivo de propriedade horizontal em face de o proprietário de uma das unidades autônomas tê-la dividido em duas, sendo uma das partes ocupada por terceiros, preenchendo os requisitos para adquiri-la por usucapião. Nessa hipótese, a demanda objetivará a obtenção de declaração de seu direito à alteração verificada e a obtenção da correspondente retificação do conteúdo do registro<sup>12</sup>.

Exposta, resumidamente, a questão central do presente trabalho, proponho recordar, juntamente com o leitor, alguns conceitos específicos do usucapião, que servirão de apoio ao desenvolvimento do tema específico.

---

<sup>9</sup> “se já existe fracção autônoma, o que se *adquire* é a sua propriedade, e não se *constitui* a propriedade horizontal; se não existe, o que se *adquire* é um direito de compropriedade unicamente”, segundo informam Francisco Rodrigues Pardal e Manual Baptista Dias da Fonseca (“Da propriedade ...”, pág. 195);

<sup>10</sup> “Derecho de ...”, pág. 151;

<sup>11</sup> “Derecho de ...”, pág. 191;

<sup>12</sup> em Santos, litoral de São Paulo, o proprietário de determinado apartamento de quarto e sala “vendeu” o quarto ao proprietário do apartamento vizinho, que o agregou a sua unidade;

### Usucapião<sup>13</sup>. Noção Básica.

No regime do Código Civil, um dos modos de aquisição da propriedade imobiliária é o do usucapião (art. 530, II), sendo que, na dicção do art. 550, aquele que,

*“... por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no Registro de Imóveis.”<sup>14</sup>*

O Código Civil de 1.916 não traz qualquer menção à possibilidade de o usucapião objetivar parte certa e localizada de um piso edificado ou de parte de um piso, criando “unidade autônoma”; a razão é bastante simples, eis que no regime do Código Civil não há a propriedade dividida por pisos ou por apartamentos, introduzida que foi no direito positivo brasileiro somente em 1.928.

Desse modo, os dispositivos do Código Civil auxiliarão o estudo do tema ora focado somente no que diz respeito a princípios gerais e requisitos legais para aquisição da propriedade nessa modalidade. Considerando o escopo do presente trabalho, não me estenderei, aqui, na análise desses princípios e requisitos gerais; concentrarei esforços e tentarei prender a atenção do leitor nos temas e nas questões registrárias que tal tipo de usucapião provocam.

Clóvis<sup>15</sup>, com fundamento em fontes romanas, define usucapião como a *“... aquisição do domínio pela posse prolongada.”*

Na classificação, quanto a origem, das aquisições originárias e derivadas, o usucapião é, indubitavelmente, forma originária de aquisição imobiliária, eis que não se prende, nem se apóia, em qualquer outro precedente, o que traz reflexos extremamente interessantes e importantes no ambiente registrário (exemplificativamente, dispensa da obediência ao princípio da continuidade).

---

<sup>13</sup> por razões meramente de opção didática, não farei, qualquer menção ao usucapião urbano especial ou ao usucapião rural “pro labore”;

<sup>14</sup> trata-se do usucapião extraordinário; as demais modalidades têm diferentes elementos; mas, o fundamento do usucapião é sempre a posse agregada ao lapso temporal, qualquer que seja sua tipologia; Lacerda de Almeida (“Direito das ...” pág. 229, nota de rodapé n.º. 2) salienta que os elementos essenciais são o ... “o tempo e a posse; nem o tempo sem a posse, nem a posse sem o tempo conduz à usucapião. Despido de todos os mais requisitos o instituto da usucapião, restam-lhe sempre estes dois constitutivos de sua essência - o tempo e a posse.”;

<sup>15</sup> “Direito das ...”, pág. 146;

## O Direito Português

Merece especial destaque o direito português na exata proporção em que ali se contempla, especificamente, o usucapião como modo constitutivo da propriedade horizontal. Confirma-se o teor do art. 1.417, alínea 1, do Código Civil de 1966:

*“1. A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.”*

Abílio Neto<sup>16</sup> dá-nos dois exemplos. Assim, se alguém, em virtude de negócio jurídico nulo por vício de forma, passa a deter e fruir, como coisa exclusivamente sua, um andar ou apartamento e, decorrido o prazo do usucapião, poderá

*“... obter sentença declarativa da aquisição do andar ou apartamento pela indicada causa e no apontado regime (de propriedade horizontal).”*

Como segundo exemplo, cita o dos comproprietários ou herdeiros que tenham procedido à mera divisão ou partilha de fato, sem observância da forma legal (escritura pública, ação de divisão comum ou inventário), de prédio, passando cada um dos interessados a possuir, individualizadamente, partes autônomas do edifício. Trata-se, à evidência, da comunhão “pro diviso”, onde a aparência (posse localizada) não corresponde à propriedade (comunitária).

No mesmo sentido e exemplo é a lição de Rosendo Dias José<sup>17</sup> ao lembrar que, embora pouco freqüente num imóvel com características que permitam a constituição do direito de propriedade horizontal, o usucapião do

*“... direito de propriedade horizontal ... pode derivar somente da posse como condôminos dos comproprietários ou herdeiros que beneficiam de título quanto à propriedade em comunhão (situação esta que poderá se configurar com maior facilidade, na prática).”*

### Casos concretos a título exemplificativo

Para melhor ilustração da questão jurídica, passo a comentar e expor casos concretos, que comprovam a necessidade de uma sistematização civilista e registrária do usucapião como modo de instituição da propriedade horizontal, ou, com outras palavras, do direito ao usucapião da propriedade horizontal. Dois são os casos a seguir relatados e que, por razões eminentemente didáticas, divido-os como “caso da rua Mauá” e “caso do apartamento 24”.

---

<sup>16</sup> “Direitos ...”, pág. 28;

<sup>17</sup> “A propriedade ...”. pág. 39;

## O caso da Rua Mauá

Nos idos de 1.987, o jornal “O Estado de São Paulo” publicou na íntegra uma sentença da 1ª. Vara de Registros Públicos de São Paulo<sup>18</sup>. Embora com a opinião contrária do Curador de Registros Públicos, que argüira impossibilidade jurídica do pedido, julgou-se precedente o pleito de declaração de domínio de dois imóveis economicamente distintos, sendo um deles um apartamento localizado em parte do pavimento térreo e parte no pavimento superior de um prédio assobradado, e outro um terreno localizado nos fundos da edificação, esta não submetida anteriormente ao regime da propriedade horizontal. O recurso interposto pela Curadoria de Registros Públicos foi improvido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (Apelação Cível nº. 80.667-1, rel.: Des. Renan Lotufo, v.u., 28/abril/87), que manteve a sentença de primeiro grau de jurisdição.

O imóvel como um todo era objeto da Matrícula nº. 31.854, do 5º. Serviço Registral de São Paulo-SP. O mandado expedido nos autos da ação de usucapião mereceu, dentro do ambiente registrário, os seguintes atos:

a)- na chamada matrícula-mãe (a de nº. 31.854), averbação para constar que “... o imóvel matriculado ... divide-se em três partes distintas... a) LOJA no térreo ... fração ideal de 30,0563%; b) um APARTAMENTO, ocupando parte do pavimento térreo e todo o pavimento superior ... fração ideal de 69,9437% ... c) - um TERRENO nos fundos...”;

b)- ainda na mesma matrícula-mãe, outra averbação-notícia da “...abertura de duas matrículas sob n.ºs. 53.324 e 53.325, para possibilitar o registro da sentença declaratória de USUCAPIÃO proferido no R. Mandado que deu origem à Av. 4 supra, e que declarou o domínio dos promoventes sobre o apartamento que tem acesso para a rua Mauá nº. 338, bem como, do terreno sob nº. 338-fundos, da mesma rua, os quais estão minuciosamente descritos nas respectivas matrículas, cujos imóveis ficam desta desmembrados.”;

c)- abertura da matriz nº. 53.324, objetivando o APARTAMENTO, e nela registrado, sob nº. 1, o mandado expedido nos autos da ação declaratória de usucapião;

d)- abertura de outra matriz, agora sob nº. 53.325, objetivando o TERRENO localizado nos fundos do prédio nº. 338, da rua Mauá<sup>19</sup>.

---

<sup>18</sup> edição de 30 de agosto de 1.987; sentença proferida pelo Juiz de Direito Vitorino Angelo Filipini; a partir de então, iniciou-se meu interesse nesse tema em particular;

<sup>19</sup> entre tantas curiosidades que ressaltam no caso concreto, há esta de se abrir matrícula que se refere a unidade autônoma “terreno”, sem vinculação à área construída;

## O caso do Apartamento 24

Na mesma 1ª. Vara de Registros Públicos de São Paulo há esse outro caso a respeito de pedido de declaração de usucapião de unidade autônoma (assim conceituada pelos requerentes do pedido) de prédio não submetido anteriormente ao regime jurídico do condomínio especial.

Na fase de saneamento do processo, determinou-se realização de perícia, salientando-se o fato de que o “laudo deveria abranger tanto a área privativa como a comum do apartamento, inclusive com descrição correta do terreno onde se assenta o edifício”.

Em seqüência ao despacho saneador, determinou-se a “especificação do condomínio”. Contra esta última decisão, a parte formulou agravo de instrumento. Mantendo a posição agravada, o Dr. Ricardo Mair Anafe, então em exercício na 1ª. Vara de Registros Públicos de São Paulo, assim se posicionou:

*“ A sentença de usucapião é declaratória, gerando efeitos erga omnes no momento em que é registrada e, para tal, deve ela atender os princípios norteadores do Registro de Imóveis, a fim de possibilitar o ingresso do título na tábua registral.*

*A sentença tal como está lançada jamais ganhará ingresso no fôlio real, pois destacou-se apartamento e fração ideal de condomínio inexistente e, por sua vez, não se pode falar em unidade autônoma, azo pelo qual mesmo após a especificação de condomínio, a respeitável sentença não ganhará registro, sendo equivocada a descrição apresentada no laudo, quando ela faz menção expressa a unidade autônoma (fl. 93, uma vez que, como já se consignou, não há unidade autônoma), emergindo futuro maltrato a especialidade objetiva.*

*A sentença de usucapião deve, sempre, in thesis, ter o poder relativo a eficácia plena, não sendo concebível a prolação de ato judicial, no qual, ex ante, tem-se ciência que ele não terá eficácia, pois impossibilitado o registro do título.*

...

*Somente poder-se-á declarar o domínio sobre a unidade reclamada, quando houver especificação de condomínio, pois, até então, não há unidade autônoma número 24, não há apartamento, mas apenas e tão somente o terreno. Isto significa que o próprio pedido está vinculado à especificação condominial...”*

O recurso de agravo de instrumento não foi conhecido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, sob o fundamento de sua intempestividade (agr. de instr. n.º. 192.757-1-5, Rel.: Des. Ernani de Paiva, v.u., julg. em 19 de agosto de 1.993). Mantidos, então, os limites amplos da perícia, o autor da ação postulou sua desistência, arquivando-se os autos sem julgamento de mérito.

## Teses em confronto

Diante do até agora exposto, conveniente que se faça uma pausa na exposição para se recordar a questão jurídica subjacente e as teses conflitantes que se lhe aproximam.

Quanto ao usucapião de “unidade autônoma” localizada em edificação não previamente submetida ao regime da propriedade horizontal, duas possibilidades à interpretação se abrem<sup>20</sup>.

Primeiramente, a tese mais radical, no sentido da impossibilidade jurídica do pedido. Em segundo posto, a admissibilidade do pedido, mas condicionado este à especificação condominial no curso do próprio processo de usucapião.

Evidentemente, por todas as razões, inclusive em sede constitucional, o posicionamento jurídico a ser agasalhado é o segundo, que tem como admissível o pedido, mas sendo precedido da instituição condominial também por ordem judicial, até porque no direito civil formal não há qualquer vedação ao objeto deste usucapião.

Porém, as características construtivas do prédio devem permitir sua divisão em unidades autônomas, a saber:

a)- possibilidade de sua divisão em pavimentos e, eventualmente, estes em unidades autônomas (imprescindível, portanto e a meu aviso, a participação do poder público regrador do uso e ocupação do solo urbano, o que se comprova com o seguinte exemplo: na cidade de São Paulo, há regiões - Z.1 - em que somente se admite uso residencial unifamiliar; nesse caso, não há de se permitir a instituição condominial via usucapião);

b)- a manutenção do aproveitamento econômico do edifício e de suas partes autônomas em decorrência da divisão do prédio em unidades independentes.

## O mandado como título<sup>21</sup>

Tratando-se de usucapião, a lei de registros públicos (n.º. 6.015/73, art. 167, I, 28) elenca o registro das sentenças declaratórias de usucapião, para, em seqüência (art. 226), determinar que os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial. Além daqueles presentes em todos os

---

<sup>20</sup> Gilberto Valente da Silva (“A usucapião...”) aponta três e não duas as posições assumidas a respeito;

<sup>21</sup> sobre os aspectos registrários do usucapião, confirmam-se os excelentes trabalhos de Benedito Silvério Ribeiro (“A sentença...”) e de Gilberto Valente da Silva (“A usucapião...”);

mandados expedidos em ação de usucapião, quando se cuidar de usucapião de “*unidade autônoma*”, são requisitos específicos os que seguem<sup>22</sup>:

- a) - descrição do terreno, onde se encontra assentada a edificação;
- b) - assinalação de cada unidade autônoma por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação (art. 1º., parágrafo 1º., da lei nº. 4.591/64);
- c) - vinculação a uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária (lei nº. 4.591/64, art. 1º., parágrafo 2º., combinado com art. 32, letra “i”);
- d) - cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída (lei nº. 4.591/64, art. 32, letra “e”);
- e) - convenção de condomínio (art. 9º., da lei nº. 4.591/64).

Percebe-se, claramente, que alguns dos requisitos são eminentemente técnicos; assim, no âmbito de um processo de usucapião, devem ser elaborados por profissional habilitado ou perito de confiança do juízo os seguintes documentos:

- a) - quadros de área, de acordo com os critérios da Nbr-12.721, identificando a área construída total da edificação, a área total, a privativa e a comum de cada unidade autônoma;
- b) - projeto de construção (este na hipótese de ausência ou de não localização do projeto de construção originalmente aprovado pelo proprietário/construtor da edificação).

Questão intrincada e interessante é a da convenção de condomínio. No sistema da lei brasileira de propriedade horizontal, a convenção é de existência obrigatória, como assinalado por Caio Mário<sup>23</sup> ao afirmar que a obrigatoriedade da convenção resulta inequívoca da lei nº. 4.591/64, razão pela qual o direito brasileiro não mais admite edifício sem sua Convenção de Condomínio.

Nos quadrantes da situação fática, ora em exame, a convenção de condomínio inexistente, eis que a edificação em seu todo não se encontra subordinada, nem submetida ao regime da propriedade horizontal.

Por outro lado, não se desconhece a dificuldade de os co-proprietários acordarem quanto à convenção condominial, por diversas e imagináveis razões.

---

<sup>22</sup> a lei de condomínio e incorporações não regra expressamente quais os documentos que devem instruir o pedido de registro de instituição condominial de prédio já construído, sem que tenha havido a prévia instituição via incorporação imobiliária; por sua vez, o dossiê da incorporação imobiliária é bastante detalhado no rol do art. 32;

<sup>23</sup> “Condomínio ...”, pág. 131;

Surge, então, outro impasse:

a)- ou se admite a propriedade horizontal, sem seu ato-regra, que é a convenção de condomínio;

b)- ou se entende que o mandado de usucapião tenha seu ingresso registral condicionado ao prévio registro da instituição e da convenção condominiais;

c)- ou se admite que a convenção de condomínio seja baixada “*ex officio*” pelo magistrado<sup>24</sup>.

Adotando-se a hipótese primeira (com o que não concordo), haveria uma quebra geral e indesejada do sistema, quer sob aspecto de sua legalidade, quer sob enfoque de se gerar um conflito latente e, depois, concreto entre os futuros comunheiros.

Aconselhável, portanto, que a convenção de condomínio integre o mandado expedido nos autos da ação declaratória de usucapião. Seu conteúdo será o mínimo exigido em lei, conforme exposto no parágrafo 3º., do art. 9º., da lei nº. 4.591/64, a saber:

a)- a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas: o que resultará do próprio trabalho pericial, antes referido;

b)- *o destino das diferentes partes*: nesse particular, a questão é mais complexa: a finalidade residencial, ou não residencial, ou mista da edificação também será apurada em perícia, segundo o estado da época, obedecidos, evidentemente, os regulamentos administrativos de uso e ocupação do solo;

c) - o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) - *encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias*: segundo o disposto no art. 12, parágrafo 1º., da lei de condomínio, a fixação da quota de rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade, salvo disposição em contrário na convenção, em face das peculiaridades de sua imposição, esta convenção decorrente do usucapião deve estabelecer a quota-parte no rateio pelo critério da identidade da fração ideal no terreno e nas coisas comuns, calculada pelo perito judicial;

---

<sup>24</sup> Caio Mário (“Condomínio ...”, pág. 127) afirma, em contexto bem diferente do caso concreto norteador do presente trabalho, não ter “... o juiz a atribuição de criar normas, contratuais ou estatutárias, de aplicação compulsória a quem quer que seja. Somente quando a lei lhe dá competência explícita pode o julgador estatuir normativamente”; Peretti Griva (“Il condominio ...”, pág. 505) também leciona que “... l'autorità giudiziaria può e deve darsi carico delle violazioni di legge o dei diritti dei singoli condomini, ma non può sostituirsi all'assemblea per dichiarare una volontà dell'organo deliberativo del condominio, in quanto inteso a dettare le norme discrezionali che regolano le attività incidenti sul bene comune.”;

- e) - o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) - *as atribuições do síndico, além das legais*: essa especialíssima convenção deve somente estabelecer, como atribuições do síndico, aquelas constantes no parágrafo 1º., do art. 22, da lei;
- g) - *a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções*: pelas mesmas razões acima, a previsão será sempre da natureza gratuita da função do síndico;
- h) - o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) - *o “quorum” para os diversos tipos de votação*: ressalvada a unanimidade decorrente de lei, para os casos que afetem o direito de propriedade, a flexibilidade desejada no caso em exame recomenda a adoção de quóruns também flexíveis, tal como o da maioria simples dos presentes em assembleia;
- j) - a forma de contribuição para o fundo de reserva;
- l) - *a forma e o “quorum” para as alterações da convenção*: faço, aqui, as mesmas observações e sugestões quanto ao “quorum” para os diversos tipos de votação;
- m) - *a forma e o “quorum” para aprovação do regimento interno, quando não incluído na própria Convenção*: o regimento interno não é de existência obrigatória; assim, inconveniente que ele seja baixado pelo Juiz; esta diferenciada convenção deve, outrossim, prever o “quorum” da maioria simples dos presentes em assembleia geral para aprovação futura do regimento interno.

### **A técnica registrária**

O mandado, extraído dos autos da ação declaratória de usucapião, ao ser qualificado positivamente pelo Oficial do Serviço Registral originará determinados assentos registrais.

A seqüência e a natureza dos atos de registro, sem prejuízo das buscas e procedimentos acautelatórios de praxe, variarão conforme algumas situações fáticas. Por exemplo:

- a) - imóvel já matriculado ou não;
- b) - imóvel (terreno) matriculado ou transcrito, porém sem prévia averbação da construção;
- c) - imóvel (prédio construído) matriculado, porém sem que a construção existente na realidade corresponda àquela noticiada na matriz, ou com descrição diferente daquela mencionada no ambiente registral.

A hipótese efetivamente mais simples é a do imóvel usucapiendo ainda não constante nos livros registraes, nem parcial, nem integralmente. Assim, os assentos serão os seguintes:

a) - abertura da matrícula com os elementos identificadores e constantes do título (mandado), quanto ao prédio e terreno, sem menção a registro anterior;

b) - registro, na matrícula, da instituição condominial;

c) - registro, no livro n.º. 3 - Registro Auxiliar, da convenção de condomínio;

d) - averbação-notícia, na matrícula, do registro da convenção de condomínio no livro n.º. 3;

e) - abertura de matrícula, objetivando a unidade autônoma (apartamento, vaga de garagem, ou conjunto de escritório, etc), cujo domínio foi adquirido por usucapião e que originou a instituição condominial.

Por seu turno, se já matriculado (ou transcrito) o imóvel, simplesmente como terreno, a seqüência de assentos deve ser a abaixo:

a) - averbação, na matriz, ou à margem da transcrição da construção do prédio;

b) - registro, na matrícula, da instituição condominial;

c) - registro, no livro n.º. 3 - Registro Auxiliar, da convenção de condomínio;

d) - averbação-notícia, na matrícula, do registro da convenção de condomínio no livro n.º. 3;

e) - abertura de matrícula, objetivando a unidade autônoma (apartamento, vaga de garagem, ou conjunto de escritório, etc), cujo domínio foi adquirido por usucapião e que originou a instituição condominial.

Finalmente, se já matriculado (ou transcrito) o imóvel, mas com menção a construção não coincidente com aquela referida em registro, ou com descrição diferente daquela mencionada no ambiente registral, os atos são os abaixo indicados:

a) - averbação, à margem da transcrição<sup>25</sup> (se for o caso), do mandado do usucapião;

b) - averbação, à margem da transcrição ou ao pé da matrícula, da nova descrição do perímetro do terreno, eis que a sentença do usucapião gerará os efeitos, também, de retificação do registro;

---

<sup>25</sup> inexistente qualquer impedimento (e talvez seja esta a melhor técnica) a que a matrícula se abra com a descrição apontada em transcrição e todas as averbações se procedem nessa matrícula;

c)- averbação, à margem da transcrição ou ao pé da matrícula, da demolição do prédio anteriormente existente e que precederá à edificação atual ou da modificação daquela obra, independentemente de apresentação da CND-INSS, sempre considerando a característica da aquisição originária;

d)- abertura da matrícula (se for o caso) com os elementos identificadores e constantes do título, quanto ao prédio e terreno se já anotados em registro anterior;

e) - registro, na matrícula, da instituição condominial;

f) - registro, no livro n.º. 3 - Registro Auxiliar, da convenção de condomínio;

g)- averbação-notícia, na matrícula, do registro da convenção de condomínio no livro n.º. 3;

h)- abertura de matrícula, objetivando a unidade autônoma (apartamento, vaga de garagem, ou conjunto de escritório, etc), cujo domínio foi adquirido por usucapião e que originou a instituição condominial.

Sendo o terreno parte integrante (e assim identificado no mandado ou pelo registrador) de outro já matriculado ou transcrito, os atos de registro serão completados com averbação pertinente ao efetivo controle da disponibilidade quantitativa e qualitativa.

### **Palavras Finais**

Encerro esta minha contribuição aos estudos do XXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, renovando minhas esperanças no reconhecimento da autonomia científica e curricular (em nível de graduação e de pós-graduação) do chamado "*direito imobiliário registral*", para o que muito contribui o IRIB.

São Paulo, agosto de 1.996.

(a) Marcelo Terra

### **Bibliografia**

Almeida, Lacerda de. "Direito das cousas", vol. I, 1.908, J. Ribeiro dos Santos - Livreiro Editor, Rio de Janeiro.

Beviláqua, Clóvis. "Direito das coisas", vol. I, 5ª. ed., atualizada por José de Aguiar Dias, Forense, Rio de Janeiro.

- Butera, Antônio. "La comproprietà di case per piani", 2ª. ed., 1.933, Unione Tipografico - Editrice Torinese, Turim
- Fernandez Martin-Granizo, Mariano "La ley de propiedad horizontal en el derecho español", 3ª. ed., 1.983, Editoriales de Derecho Reunidas, Madri.
- Fonseca, Manuel Baptista Dias da. "Da propriedade horizontal", 5ª. ed., 1.988, Coimbra Editora, Coimbra, em colaboração com Francisco Rodrigues Pardal.
- Gabas, Alberto Anibal. "Manual teórico-práctico de propiedad horizontal." 1.987, Hammurabi, Buenos Aires
- Griva, Domenico Riccardo Peretti. - "Il condominio delle case divise in parti", 1.960, Unione Tipografico - Editrice Torinese, Turim.
- José, Rosendo Dias. "A propriedade horizontal", 1.982, Livraria Petrony, Lisboa.
- Lima, Frederico Henrique Viegas de Lima. "A instituição de condomínio em edifício (uma análise do art. 7º. da lei 4.591/64).", Revista de Direito Imobiliário, nsº. 35/36, pág. 72;
- Maximiliano, Carlos. "Condomínio", 4ª. ed., 1956, Freitas Bastos, Rio de Janeiro.
- Neto, Abílio. "Direitos e deveres dos condôminos na propriedade horizontal", 1.988, Livraria Petrony, Lisboa;
- Pabon Nuñez, Ciro. "La propiedad de inmuebles divididos por pisos o departamentos", 3ª. ed., 1.990, Ediciones Libreria del Profesional.
- Pardal, Francisco Rodrigues. "Da propriedade horizontal", 5ª. ed., 1.988, Coimbra Editora, Coimbra, em colaboração com Manuel Baptista Dias da Fonseca;
- Pereira, Caio Mário da Silva. "Condomínio e Incorporações", 7ª. ed., 1.993, Forense, Rio de Janeiro.
- \_\_\_\_\_ "Propriedade horizontal", 1ª. ed., 1.961, Forense, Rio de Janeiro.
- Racciatti, Hernán. "Propiedad por pisos o por departamentos", 3ª. ed., 1.982, Depalma, Buenos Aires.
- Ribeiro, Benedito Silvério. "A sentença de usucapião e o registro de imóveis", Revista de Direito Imobiliário, nº. 33, pág. 93.
- Salis, Lino. "Il condominio negli edifici", vol. quinto do "Trattato de Diritto Civile Italiano", sob direção de Filippo Vassalli, 1.950, Unione Tipografico-Editrice Torinese, Turim.
- Silva, Gilberto Valente da. "A usucapião e o registro de imóveis", trabalho apresentado no Encontro do IRIB de 1.992, realizado em Goiânia.
- Ventura-Traveset y González, A. "Derecho de propiedad horizontal", 1.960, Bosch, Barcelona.

## E POR QUE NÃO CASAR? (UM ASPECTO REGISTRAL DO ESTATUTO DOS CONCUBINOS)

*Frederico Henrique Viegas de Lima*  
Doutor em Direito, Professor de Direito Civil na  
UnB-Universidade de Brasília. Advogado

Os cinco motivos básicos do casamento:

1. O homem se casa para vencer a solidão. A mulher, para ficar só.
2. O homem se casa por constrangimento. A mulher, por desespero.
3. O homem se casa para ser marido. A mulher, para ser mãe.
4. O homem se casa para ficar em casa. A mulher, para sair.
5. O homem se casa por descuido. A mulher por precaução.

*(Leon Eliachar, "O Homem ao quadrado")*

### 1. Introdução

A família encontra-se em constante evolução. Assim como as relações advindas da mesma. E o direito de família, sem dúvida alguma, é o ramo do direito civil que mais se desenvolveu nos últimos anos e séculos.

O fenômeno da evolução do direito de família não é inerente somente ao direito brasileiro, mas possui transcendência mundial. E a explicação é bastante simples. Neste século, com as guerras transnacionais

experimentadas pelos povos ditos civilizados, passou a existir a necessidade de alteração nas relações familiares. O homem, então considerado o chefe da família - *pater familiae* - deixa a casa para defender os interesses das Nações, fazendo com que a mulher fosse obrigada a substituí-lo nas tarefas de direção da unidade familiar e, por conseguinte, a lançar-se no mercado de trabalho.

Esta transformação é nítida diante das duas grandes guerras que vivenciamos. Além disso, deve-se, no caso brasileiro, acrescentar o início da industrialização e a transformação social imprimidos nos últimos tempos. A sociedade brasileira, quando da edição do Código Civil em 1916, era eminentemente agrária. As cidades cobravam pouca importância na sociedade de então. Nesta época, o pai - chefe da família - tudo decidia e determinava. A tal ponto que a lei civil considerou, no seu texto original, a mulher como relativamente incapaz, colocando-a junto aos índios, sendo certo ainda que a capacidade destes poderia existir desde que os mesmos se aculturassem, ao passo que a mulher não.

As razões acima expostas permitem, no final da década de 50, uma nova visualização das relações familiares, culminando com a edição, em 1962, do Estatuto da Mulher Casada. Por este, a mulher passa a ser plenamente capaz e, inclusive, foi facultado a esta formar patrimônio separado, com o surgimento do bem reservado da mulher.

E as relações familiares evoluem. Em 1977, editou-se a Lei do Divórcio, implantando-se no País o *divórcio à brasileira*.

Somente com a Constituição Federal de 1988 os direitos dos homens e mulheres são equiparados. A família é reafirmada como a base da sociedade brasileira. A direção da mesma deixa de ser privilégio masculino. A partir de então, a família é dirigida por ambos os cônjuges. Amplia-se a proteção aos filhos, não existindo com o texto constitucional nenhuma distinção entre a prole havida dentro ou fora do casamento.

O mesmo texto constitucional, de outra parte, determina que o Estado reconheça "a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento."

Assim, sendo, já em 1994, foi editada a lei que regulamenta os direitos dos companheiros a alimentos e à sucessão. Esta lei mereceu severas críticas, uma vez que foi instituída a sucessão pela mulher do homem de quem simplesmente se tenha prole, garantindo-lhe, também, neste caso, o usufruto vitalício da quarta parte dos bens do falecido.

Porém, sendo as relações familiares muito mais abrangentes que a simples sucessão dos companheiros, em 10 de maio de 1996, o Senhor

Presidente da República sancionou a Lei n.º 9.278, já conhecida como Estatuto dos Concubinos.

Com o Estatuto dos Concubinos passa a existir maior regulamentação do preceito constitucional que determina a proteção da união estável entre o homem e a mulher, muito embora continue em vigor a Lei n.º 8.971/94, principalmente no que diz respeito à concessão de alimentos de um companheiro a outro no caso de separação.

Portanto, atualmente, coexistem determinações advindas não só da Lei n.º 9.278/96, mas, também, da Lei n.º 8.971/94, que continua vigorando naqueles pontos em que o Estatuto dos Concubinos não a revogou expressamente.

Aqui descabem maiores considerações a respeito da Lei n.º 8.971/94, uma vez que o presente estudo busca seu norte nas conseqüências registrárias da Lei n.º 9.278/96. Como metodologia, entretanto, julgamos importante, antes de passarmos às repercussões registrárias o Estatuto dos Concubinos e, em especial, a uma única transcendência, inserir uma panorâmica a respeito da evolução do concubinato no direito brasileiro.

## 2. As Relações Concubinárias

### 2.1. Os Conceitos de Casamento de Direito, Concubinato e Casamento de Fato

As novas relações de direito de família apresentam-nos três situações distintas, que desde logo devem ser diferenciadas. De início temos o *casamento de direito*. Já em um período intermediário, o *concubinato* e, por fim, o *casamento de fato*.

O *casamento de direito* tem suas origens no direito romano, como aponta ALBERTO TRABUCCHI:

“Nelle fonti romane troviamo una famosa definizione del matrimonio, attribuita a Modestino: *nuptiae sunt coniunctio maris et feminae et consortium omnis vitae divini et humani iuris communicatio*. Nella formula solenne è fatto riferimento agli aspetti che caratterizzano il matrimonio nella essenza naturale e religiosa, all’ampiezza del vincolo e al suo significato sociale”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Alberto Trabucchi - “Instituzioni di Diritto Civile”, 36.º, ed., Casa Editrice Dott. Antonio Milani, Padova, 1995, pág. 256

Na sua acepção moderna, podemos tomar a definição de MARCO COMPORTI:

“In ogni tempo, in ogni luogo, presso qualunque gruppo sociale, più o meno evoluto, il matrimonio è considerato come l'unione fra l'uomo e la donna per la formazione di una nuova famiglia, unione prevista e tutelata dal diritto.

Proprio perché il matrimonio è un istituto regolato dal diritto, esso si differenzia profondamente dalle unioni libere o convivenze *more uxorio*, che hanno ricevuto accoglienza e valutazioni differenti nelle varie epoche storiche, in relazione anche alle culture ed alle religioni delle diverse società”<sup>2</sup>

Temos assim que o *casamento de direito* é aquele concebido e protegido pelo ordenamento jurídico, em contraposição à união livre, alcançada sem a proteção estatal.

Já o *concubinato*, como bem aponta ALVARO VILLAÇA AZEVEDO, possui dois sentidos. O amplo, conseguido a partir da própria etimologia da palavra, que vem a significar a união sexual livre. É o estrito, que aqui nos interessa:

“A mostrar-se como união duradoura, a formar a sociedade doméstica de fato, onde é importante o ânimo societário (*affectio societatis*) e a lealdade concubinária.”<sup>3</sup>

O *concubinato*, no sentido laico, é visto pela sociedade brasileira atual como uma deformação social. As expressões *concubino* ou *concubina* são pejorativas. Hodiernamente, preferem os cidadãos referirem-se aquele como *união estável* e as pessoas nela envolvidas chamá-las *companheiros*.

Essa *união estável* ou *concubinato*, porque fenômeno social, existe independentemente da manifestação legislativa. É absolutamente desnecessária uma legislação para regulamentar o concubinato. A menos que se deseje transformá-lo em *casamento de fato*, mesmo porque aquele pode ser regulamentado mediante outras disposições de direito civil como as atinentes às obrigações e aos contratos em geral. O que desejou o legislador constituinte foi possibilitar que a legislação ordinária ao regulamentar a *união estável* abrisse caminho para a proteção jurídica do *casamento de fato*.

Dos conceitos aqui expendidos e, segundo as exatas lições de ALVARO VILLAÇA AZEVEDO, notamos a existência de uma sensível diferença

---

<sup>2</sup> Mario Comporti - “Matrimonio”, in “Instituzioni di Diritto Privato”, a cura di Mario Bessone, 2º ed., G. Giappichelli Editore, Torino, 1995

<sup>3</sup> Alvaro Villaça Azevedo - “Do Concubinato ao Casamento de Fato”, Edições CEJUP, Belém, 1986, Pág. 63

entre o *concubinato* e o *casamento de fato*. Aquele é um estágio anterior a este:

“ O conceito de casamento de fato é um estágio paralelo ao do concubinato, pois no primeiro, os conviventes sentem-se marido e mulher, porque são casados, embora não nos termos do casamento legislado (civil ou religioso com efeitos civis); no segundo, vivem como se casados fossem.”

...

Já o casamento de fato, sob o enfoque de nossa proposta legislativa, é o resultado do amadurecimento do estado concubinário. Casamento de fato, sob esse prisma, só existe depois do concubinato; ele é o estágio final do concubinato. Este transforma-se naquele.

Resumindo nos pontos essenciais: no concubinato, os concubinos vivem como se casados fossem; ... e no casamento de fato, como propomos, ele é concubinato que, com o tempo, se transforma em casamento”<sup>4</sup>

É isto justamente o que ocorreu com a edição da Lei n.º. 9.278/96. Ademais do *casamento de direito*, por todos conhecido e com delineamento legal e doutrinário próprio, o Estatuto dos Concubinos vem regulamentar o estado de casado entre um homem e uma mulher - impondo-lhes direitos e obrigações - e a possibilitar que a relação concubinária possa, segundo o desejo dos companheiros, transformar-se em *casamento de fato*.

Porém, é de todo conveniente deixar claro que estes três conceitos - *casamento de direito*, *concubinato* e *casamento de fato* - não se confundem. Como também não se confundem as relações advindas de cada uma destas três situações. A Lei n.º. 9.278/96 não equiparou o *concubinato* ao *casamento de direito*. Nem, tampouco, determinou que o *casamento de fato* seja a mesma coisa que aquele. A cada um deles são reservadas particularidades e peculiaridades próprias que, muito embora possam levá-los às mesmas conseqüências e finalidades, dentro de um estudo sistemático do direito, percorrem trilhas distintas, impondo, com isso, sua diferenciação.

## 2.2. As Espécies de Concubinato

A partir da colocação dos conceitos, é importante saber quais são as espécies de concubinato existentes na doutrina, para se concluir qual delas o Estatuto dos Concubinos regulamentou.

ALVARO VILLAÇA AZEVEDO nos ensina que três são as espécies de concubinato: o *puro*, o *impuro* e o *desleal*.

---

<sup>4</sup> Ob cit., págs. 63 e 273

*Concubinato puro* é aquele que se apresenta como a união entre o homem e a mulher com desejo de formar uma família de fato, sem qualquer interferência na família de direito. Para tanto, nesta espécie, temos que os concubinos podem ser solteiros, separados judicialmente, divorciados ou viúvos.

*Concubinato impuro* é aquele realizado contra um casamento pré-existente de um dos concubinos ou em relação incestuosa.

*Concubinato desleal* é aquele que se efetiva em concorrência com outro concubinato puro.<sup>5</sup>

Da análise das disposições legais contidas tanto na Constituição Federal quanto na Lei n.º. 9.278/96, está claro que o legislador somente quis regulamentar o *concubinato puro*, deixando as outras espécies sem proteção legislativa.

E as razões para tanto são bastante plausíveis. Se o texto constitucional, em seu artigo 226, reafirmou ser a família a base da sociedade e em seu parágrafo terceiro abriu espaço ao legislador ordinário para facilitar a transformação das uniões estáveis em casamentos de fato, não poderia este, contrariando a Constituição, editar regulamentação oposta à família de direito ou até mesmo à família de fato.

### 2.3. Breve Análise Sobre o Concubinato Anteriormente à Lei n.º. 9.278/96 e as Relações entre os concubinos

O tratamento jurídico das relações concubinárias, até a edição da Lei n.º. 9.278/96, era determinado, na maior parte das vezes, pelos trabalhos alcançados pela doutrina e pela jurisprudência.

Assim, para exemplificar, temos a Súmula 380 do Supremo Tribunal Federal<sup>6</sup>, que admite, nos casos de dissolução da sociedade de fato, a partilha do patrimônio havido na constância da mesma e com esforço comum.

Muito discutiu-se, até os nossos dias, se a participação dos companheiros na formação do patrimônio teria que ser direta, com o concurso de ambos concubinos em trabalho remunerado. Ou se, por outro lado, aquele que desempenhava as tarefas domésticas também contribuía

---

<sup>3</sup> Ob. cit., pág. 66. E também, do mesmo autor - "Com a Promulgação da Lei n.º. 9.278, de 10 de maio de 1996, está em vigor o Estatuto dos Concubinos", in Revista Literária de Direito, maio/junho 1996, pág. 19

<sup>6</sup> Súmula 380 STF - "Comprovada a existência de sociedade de fato entre os concubinos, é cabível sua dissolução judicial, com a partilha do patrimônio adquirido pelo esforço comum"

para que o outro alcançasse as condições ideais para formar o patrimônio dos concubinos.

O cerne da discussão centrava-se no entendimento da expressão *esforço comum* dada pela Súmula 380 do Supremo Tribunal Federal. Em diversos e recentes julgamentos, o Superior Tribunal de Justiça tem entendido que o *esforço comum* não é apenas a contribuição pecuniária direta dos concubinos. Mas, também, a contribuição indireta de um deles realiza na gerência do lar, diminuindo despesas e possibilitando assim o aumento do patrimônio comum. A este respeito pronunciou-se o Ministro CLÁUDIO SANTOS:

“esta Colenda Corte Superior parece-me já haver demonstrado sua inclinação no sentido de adotar a posição mais liberal, ou seja, no sentido de reconhecer a contribuição indireta para a formação do patrimônio formado durante o período da relação concubinária, ou seja, da união estável”<sup>7</sup>

Sem embargo das decisões proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça no sentido de reconhecer o patrimônio comum dos concubinos, o mesmo Tribunal admite que a proporcionalidade no mesmo possa ser desigual, não guardando relação com o casamento de direito. Pelos julgados, não é necessário que haja meação patrimonial, admitindo-se outra proporção, como por exemplo trinta por cento para um concubino e setenta para outro.

Esta circunstância foi alterada pela Lei n.º. 9.278/96, uma vez que nos exatos termos de seu artigo 5.º., o patrimônio havido na constância do concubinato é considerado comum e em partes iguais.

Resta, ainda, saber o porquê das pessoas preferirem o concubinato ao casamento. Atualmente, muitas são as razões para que as mesmas não

---

<sup>7</sup> Resp n.º. 483/RJ, 3ª Turma, por maioria, in DJU 09.10.90. Neste sentido, também, entre outros, o Resp 38.657-8/SP, 4ª Turma, por maioria, relator Ministro Sálvio Figueiredo Teixeira, in DJU 25.04.94, assim ementado: “DIREITO CIVIL. SOCIEDADE DE FATO. RECONHECIMENTO DE PARTICIPAÇÃO INDIRETA DA EX-COMPANHEIRA NA FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO ADQUIRIDO DURANTE A VIDA EM COMUM. PARTILHA PROPORCIONAL. CABIMENTO. PRÁTICA QUE NÃO SE AFEIÇO A NOVA REALIDADE CONSTITUCIONAL. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE ACOLHIDO. PREJUDICADO O DO RÉU. I- Constatada a contribuição indireta da ex-companheira na constituição do patrimônio amealhado durante o período de convivência *more uxorio*, contribuição consistente na realização das tarefas necessárias ao regular gerenciamento da casa, aí incluída a prestação de serviços domésticos, admissível o reconhecimento da existência da sociedade de fato e do conseqüente direito à partilha proporcional. II- Verificando que haja sido significativa para a formação de tal patrimônio a diminuição das despesas (economia) proporcionada pela execução das atividades de cunho doméstico pela ex-companheira, há de se reconhecer patenteado o “esforço comum” a que alude o enunciado n.º. 380 da sumula/STF”

queiram contrair um casamento segundo os ditames da lei, ao qual chamamos de *casamento de direito*.<sup>8</sup> Contudo, deter-nos-emos somente em dois aspectos que julgamos fundamentais para que as pessoas prefiram uma união à margem da lei: a *sensação de liberdade sem responsabilidade* e o *formalismo* exacerbado para a realização do casamento de direito.

Tanto assim que, no que diz respeito ao segundo dos argumentos, é curioso recordar a afirmação de um Registrador da Propriedade espanhol para justificar seu casamento de fato: *“a mi no me gusta los papeles”*.

A liberdade outrora existente em uma relação - até mesmo estável - desaparece com o Estatuto dos Concubinos. A Lei nº 9.278/96 vem regular, em diversos aspectos, o concubinato e abrir as portas para o chamado casamento de fato, impondo aos contraentes direitos e obrigações muito semelhantes àqueles inerentes ao casamento de direito.

Quase toda a regulamentação dos direitos e obrigações dos concubinos está contemplada no Estatuto. E, na falta de determinação específica, temos as disposições contidas na Lei nº 8.971/94, - principalmente no que tange à pensão alimentícia e ao usufruto viual -, e ainda no Código Civil - na parte das obrigações e contratos.

Assim sendo, não nos parece factível o argumento de que determinada pessoa deixe de contrair o casamento de direito, unicamente sob argumento de que terá maior liberdade. Esta pessoa estará tão atada legalmente como se casada de direito fosse, dado o espectro regulamentador imposto pelo atual sistema de direito civil sobre a matéria.

Já no que tange ao formalismo concernente ao casamento de direito, indicado por muitos como entrave a sua eleição como modo de vida, entendemos que na atualidade é muito mais dificultosa a gerência do concubinato ou do casamento de fato, sobretudo no que pertine a prova dos mesmos.

Podemos observar que a lei civil ainda impõe para a celebração do casamento de direito normas que são reminiscências até mesmo do direito romano. A exemplificar os proclamas, as testemunhas e a solenidade da celebração ante um Juiz de Paz.

E, ainda, acrescentar que a sociedade incrementou esse formalismo, ao ponto da convenção determinar ser dos *folkways* certo dia da semana como o correto para a sua celebração, levando Vinícius de Moraes a consagrá-lo dizendo que “neste momento há um casamento, porque hoje é sábado”.

---

<sup>8</sup> Para tanto vejam-se as razões elencadas por Alvaro Villaça Azevedo - “Do Concubinato ao Casamento de Fato”, cit., pág. 11 e seguintes

Inobstante isso, importa esclarecer que sem prejuízo da normativa contida no Estatuto dos Concubinos, não existe nenhum dispositivo que venha elucidar na sua integralidade todas as questões inerentes aos direitos, obrigações e patrimônio dos concubinos. Cremos que ainda chegarão aos nossos tribunais um considerável número de disputas derivadas do concubinato e do casamento de fato.

Impende acrescentar, neste particular, que o Senhor Presidente da República vetou os artigos 3º e 4º da Lei nº 9278/96, que dispunham sobre o contrato de concubinato. Contrato este que tira o concubinato e o casamento de fato de uma zona cinzenta, vez que naquele as partes contratantes podem estabelecer a regência de sua união ou de seu casamento.

Dessa forma, é forçoso concluir que os argumentos para a não celebração do casamento de direito, fundado nas premissas de maior liberdade dos concubinos e do seu formalismo não podem prevalecer, até mesmo se considerarmos o que dispõe o artigo 8º da Lei nº 9.278/96, ao possibilitar a conversão do concubinato em casamento de fato, em moldes muitos semelhantes ao casamento de direito.

### **3. A Lei nº 9.278 de 10 de maio de 1996**

Como já afirmado anteriormente, a Lei 9.278/96 vem regulamentar o disposto no artigo 226 da Constituição Federal. Por um lado, o novo texto legal passou a disciplinar as relações concubinárias e, ainda, possibilitou que estas possam ser convertidas em casamento de fato, se assim desejarem os concubinos.

A relação concubinária, segundo prescreve a lei deve ter algumas características peculiares. Aquela é a união entre homem e mulher, duradoura, pública e contínua, com a finalidade de formar uma família.

Cabe aqui uma breve análise dos elementos caracterizadores do concubinato a que alude a lei.

Em primeiro lugar, temos que a relação deve ser duradoura. Embora a lei não estabeleça um prazo mínimo para esta relação - ao contrário do prazo que prescreve a Lei nº 8.971/94 - deve-se afastar, desde logo, as relações passageiras, as paixões furtivas, nas quais não é estabelecido um vínculo entre as pessoas. Ou seja, como na maioria das relações jurídicas, deve-se ter em conta a conduta do homem médio.

De igual sorte, a relação deve ser contínua. Isto quer dizer que não podemos conceber o concubinato, nos moldes previstos pela lei, sem o caráter de perenidade. As desavenças que resultam em separações com

posteriores restabelecimentos da convivência comum podem levar à conclusão da inexistência do concubinato.

O caráter de publicidade da relação afasta a possibilidade do concubinato às escondidas. Este não deve ser velado. Isto não importa, do nosso ponto de vista, que os concubinos devam residir em um mesmo local. É perfeitamente admissível o concubinato puro com os companheiros habitando residências separadas. Ademais, a existência de casas distintas é admissível inclusive no casamento de direito, sem que com isto fique este instituto descaracterizado.

Ponto hoje bastante polêmico e alvo de debates e críticas é a imposição legal do casamento ser encetado entre pessoas de sexos distintos. Vale dizer, entre um homem e uma mulher. E o mesmo ocorre com o concubinato. Na senda das disposições legais relativas ao casamento de direito, o Estatuto dos Concubinos veda a existência da relação entre pessoas do mesmo sexo. Isto não faz concluir que devemos colocar à margem as manifestações sociais tendentes a regulamentação legal do casamento homossexual. Inclusive, na Câmara dos Deputados tramita projeto de lei, de autoria da Deputada Marta Suplicy, contemplando mais esta forma de casamento.

Segue a lei determinando os direitos e obrigações entre os concubinos. Em situação bastante semelhante ao casamento de direito, impõe àqueles os mesmos deveres de respeito, consideração e amparo - quer moral, quer material. E reafirma a proteção aos filhos. A prole deve ser educada e mantida com o concurso de ambos os concubinos. Ademais disso, é conveniente ressaltar que o *pátrio poder* atualmente é entendido como o poder dos pais, que devem desempenhar suas tarefas em conjunto.

### 3.1. O Contrato de Concubinato - Os vetados artigos 3º e 4º

Vimos anteriormente que, em face do amplo feixe de relações que são advindas do concubinato, a lei - como não poderia ser de outra forma - não teve o condão de prescrever uma total regulamentação.

A esta impossibilidade devemos acrescentar os vetos do Senhor Presidente da República aos artigos 3º e 4º da Lei nº 9.278/94.

Estes artigos, e sem tecer maiores comentários a respeito das razões de veto<sup>9</sup>, buscavam regular uma importante relação entre os concubinos, que desde há muitos anos é uma prática usual. O *contrato de concubinato*.

---

<sup>9</sup> Do veto presidencial destacamos a seguinte passagem - "O Projeto de Lei nº 1.888/91, que se inspiro em estudo do Professor Álvaro Villaça Azevedo, pretendia regulamentar a matéria in

Por este contrato, os concubinos podem reger todas as suas relações estabelecendo direitos e deveres morais ou patrimoniais.<sup>10</sup>

No presente estudo, é importante conhecer a sistemática do contrato de concubinato - que embora vetado - continuará a ser celebrado, e, também o texto dos artigos que sofreram obstáculo presidencial, vez que, para o direito registrário ali estava contida uma importante regra, que entendemos devam os operadores do direito resgatá-la e inserí-la no mundo jurídico, muito embora com outra roupagem.

Assim dispunham os artigos em comento:

“ Art. 3º. - Os conviventes poderão, por meio de contrato escrito, regular seus direitos e deveres, observados os preceitos desta lei, as normas de ordem pública atinentes ao casamento, os bons costumes e os princípios gerais do direito.

Art. 4º. - Para ter eficácia contra terceiros, o contrato referido no artigo anterior deve ser registrado no Cartório do Registro Civil de residência de qualquer dos contratantes, efetuando-se, se for o caso, comunicação ao Cartório do Registro de Imóveis, para averbação.”

Deixemos de lado as impropriedades terminológicas dos artigos ao referirem-se a *cartórios* e não a serviços, como também as impropriedades referentes à sistemática registral ao estabelecer *comunicação para averbação*. Não contidas no estudo do Professor ALVARO VILLAÇA AZEVEDO.

Passemos à análise dos elementos caracterizadores do contrato de concubinato e de sua transcendência registrária.

Como todo e qualquer contrato, visualizamos, de pronto, os seguintes elementos: a) sujeitos - manifestação da vontade e impedimentos; b) objeto; c) forma; d) requisitos essenciais - a publicidade.

---

*totum*, o que implicaria a revogação da Lei nº8.971. Houve, todavia, um substitutivo que reduziu o âmbito da nova legislação, ensejando o projeto de lei que agora é submetido à sanção. - Em primeiro lugar, o texto é vago em vários de seus artigos e não corrige as eventuais falhas da Lei nº 8.971. Por outro lado, a amplitude que se dá ao contrato de criação da união estável importa admitir um verdadeiro casamento em segundo grau, quando não era esta a intenção do legislador, que pretendia garantir determinados efeitos *a posteriori* a determinadas situações nas quais tinha havido formação de uma entidade familiar. Acresce que o regime contratual e as presunções constantes do projeto não mantiveram algumas das condicionantes que constavam do projeto original. - Assim sendo, não se justifica a introdução da união estável contratual nos termos do art. 3º, justificando-se pois o veto em relação ao mesmo e, em decorrência, também no tocante aos arts. 4º e 6º.”

<sup>10</sup> Assim Álvaro Villaça Azevedo, “Do Concubinato ao Casamento de Fato”, cit., pág. 102. Georges Ripert registra que, na França, na primeira metade deste século, era perfeitamente moral um contrato nos moldes concubinários. In “La Règle Morale Dans Les Obligations Civiles”, 4ª ed., reimpressão, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Paris, 1949 (1994), pág. 46/47.

### 3.1.1. Sujeitos - Manifestação da Vontade e Impedimentos

Já nos referimos que o concubinato puro só se estabelece entre pessoas de sexos opostos. Assim, também, o contrato de concubinato - nos estritos termos da concepção até hoje vigente e que foi objeto dos trabalhos legislativos.<sup>11</sup>

Porém, somente aquelas pessoas que possuem a capacidade para a prática dos atos da vida civil podem realizar este contrato.

Surgem aqui outras indagações. Podem os relativamente incapazes celebrar o contrato? Vale dizer, principalmente os jovens maiores de 16 anos e menores de 21, desde que assistidos pelos pais? E ainda, deve ser feita a distinção do artigo 183, XII, do Código Civil, ao determinar o impedimento matrimonial para o homem menor de 18 anos e permitir o casamento da mulher desde os 16 anos?

Em relação à primeira das indagações, entendemos perfeitamente possível a assistência dos pais aos filhos celebrantes do contrato de concubinato. Não existe vedação legal para esta contratação, mesmo porque no casamento de direito é possível o relativamente incapaz celebrar pacto antenupcial, até mesmo, segundo CAIO MÁRIO, sem a assistência paterna:

“ A escritura antenupcial é firmada pelos nubentes, que são os interessados no seu regime de bens. Consideram-se aptos a estipulá-la os que tenham habilitação matrimonial: *Habilis ad nuptias, habilis ad pacta nuptialia*. Contra opiniões valiosas, entendemos não ser necessária a assistência do pai ou tutor ao estipulante menor, desde que autorizado este para o casamento, em virtude de que a anuência para o ato principal (matrimônio) induz e pressupõe o consentimento para os que lhe são correlatos ou acessórios (na hipótese, o pacto antenupcial).”<sup>12</sup>

Torna-se evidente que o contrato de concubinato pode ser estabelecido pelo relativamente incapaz. Mas a assistência do pai ou tutor é indispensável. Não se pode recorrer à analogia relativamente ao casamento de direito, até mesmo porque nos exatos termos do art. 9º., § 1º, II, do Código Civil, o relativamente incapaz, pelo casamento de direito torna-se capaz. E a lei civil não se refere ao concubinato ou ao casamento de fato.

Do mesmo modo, descabe analogia com a capacidade testamentária do relativamente incapaz, prevista no artigo 1.627, II, do Código Civil, quando

---

<sup>11</sup> Muito embora entendamos que, desde o ponto de vista estritamente contratual não exista vedação legal, e portanto, é possível a regulamentação por contrato das relações de coabitação entre pessoas do mesmo sexo.

<sup>12</sup> Caio Mário da Silva Pereira - “Instituições de Direito Civil” - Vol. V - Direito de Família, 9ª. ed., Editora Forense, Rio de Janeiro, 1994, pág. 118

àquele é permitido manifestar sua vontade independentemente da assistência.

Porém, não se olvide que estas regras são específicas e que vêm excepcionalizar o artigo 6º. do Código Civil.

Embora, de acordo com o disposto no artigo 183, II, do Código Civil seja permitido à nubente mulher maior de dezesseis anos e ao nubente homem maior de dezoito firmar pacto antenupcial, não se pode elastecer o conceito para concluir-se que os concubinos em situação assemelhada possam firmar o contrato de concubinato. Mesmo porque, para aqueles, a incapacidade cessa com o casamento, o que não acontece com estes.

Cabe analisar, em segundo lugar, a existência de impedimentos pessoais, ou não; para os sujeitos contratarem validamente.

Desde uma ótica eminentemente contratual, poder-se-ia concluir que basta a capacidade genérica para que a contratação possa ser realizada. Porém, tal contrato guarda estreita relação com o direito de família, cobrando a observância de determinados aspectos relativos ao mesmo.

Impossível conceber, desde a normativa existente no direito de família, que o contrato de concubinato possa ser formalizado por pessoa que tenha impedimento matrimonial. Afasta-se, com isso, a sua pactuação pelas pessoas casadas. Sendo possível, entretanto, aos solteiros, separados judicialmente, divorciados e viúvos.

### 3.1.2. Objeto

Visa o contrato de concubinato à regulamentação da vida em comum dos contratantes.

Nele podem as partes inserir todas as disposições necessárias à perfeita harmonia da sociedade concubinária, desde que não sejam contrárias ao direito, aos bons costumes e aos princípios gerais do direito. Isto quer dizer, assim como nos demais atos jurídicos, que o objeto deve ser lícito.

O contratado pode conter as disposições legais sobre o concubinato, reforçando e especificando aquelas previstas no artigo 2º. da Lei 9.278/96, buscando a comunhão de esforços no interesse da sociedade concubinária, voltado para o bem estar de seus partícipes e de seus filhos.

As partes podem estabelecer, até mesmo, disposições acerca da administração dos bens individuais de cada um dos concubinos.

### 3.1.3. Forma

No Direito brasileiro, vigora o princípio da liberdade de forma nos contratos. O Código Civil excepciona determinados atos em que a forma passa ser imprescindível e até mesmo da substância do ato.

Portanto, tomando como base a previsão contida no artigo 129 do Código Civil, em primeiro lugar, a forma do contrato de concubinato é livre.

Inobstante isso, deve-se pensar sobre a prova da contratação e a publicidade formal.

É indiscutível que determinados atos só se provam por escrito. Ou quando menos, que a prova documental seja mais forte dentre aquelas admitidas em direito.

Contudo, aqui estamos buscando uma tipicidade para esta espécie de contratação e, portanto, devemos focar o tema à luz do que estabelece o artigo 131 do Código Civil. Por este, os documentos escritos e assinados pelas partes presumem-se verdadeiros em relação as mesmas.

Sem embargo de admitir-se que a forma do contrato de concubinato seja *ad probationem tantum*, e por isso indispensável o documento escrito, entendemos não ser da substância do ato a escritura pública. Este contrato não se insere nas hipóteses previstas no artigo 134 do Código Civil. Nem, tampouco, podemos pensar em aproximá-lo do pacto antenupcial, previsto no inciso I do referido artigo.

Se assim procedêssemos, estaríamos tentando equiparar o concubinato ou o casamento de fato ao casamento de direito. Situação que o legislador sempre procurou afastar.

Contudo, devemos admitir que existe a opção dos contratantes entre formalizar o contrato por escrito particular ou através de instrumento notarial e mesmo consular.

### 3.1.4. Requisitos essenciais - A Publicidade

Esta espécie de contratação, por sua própria natureza, não é efetuada única e exclusivamente para valer entre as partes contratantes. A sua principal finalidade é a publicidade. E, ainda mais, a publicidade formal.

Devemos aqui colocar um divisor de águas. Temos a situação pretérita, antes da Lei n.º. 9.278.96, pela qual, em face da sua não regulamentação jurídica, a publicidade era alcançada mediante o registro no Serviço de

Registro de Títulos e Documentos, tendo em consideração o permissivo legal constante do artigo 127, parágrafo único da Lei n.º 6.015/73.

Em uma situação intermediária, encontramos o texto do Projeto de Lei aprovado pelo Congresso Nacional, que continha os artigos 3.º e 4.º, posteriormente vetados.

Por estes, uma vez formalizado o contrato de concubinato, sua publicidade seria alcançada com o seu registro no Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais do domicílio de qualquer dos concubinos.

E, nos casos em que a contratação ensejasse transcendência imobiliária registral, também deveriam ser realizados atos no Serviço Registral Imobiliário da situação dos imóveis.

É certo que esta situação intermediária desapareceu com o veto do Presidente da República aos artigos 3.º e 4.º da Lei n.º 9.278/96.

Resta-nos, portanto, saber como dar-se-á a publicidade formal com a edição do Estatuto dos Concubinos.

De pronto, cremos que a publicidade inerente às relações obrigacionais deve continuar a ser conseguida com o registro no Serviço Registral de Títulos e Documentos, tal qual antes da edição da nova lei.

Ocorre que, pelo disposto no artigo 5.º da Lei n.º 9.278/96, surge uma nova regulamentação da situação patrimonial dos concubinos, tanto mobiliária como imobiliária. O que nos leva a concluir que passa a existir, também, uma publicidade registral imobiliária.

Temos, portanto, duas publicidades que devem ser juridicamente tuteladas. A obrigacional, por meio do Serviço Registral de Títulos e Documentos e a real, por intermédio do Serviço Registral Imobiliário.

#### **4. A Natureza Jurídica do Condomínio de Bens dos Concubinos**

O artigo 5.º do Estatuto dos Concubinos, de uma parte, veio pacificar os trabalhos dos Tribunais a respeito dos bens havidos pelos concubinos na constância do concubinato. De outra, estabeleceu nova espécie de condomínio, até então inexistente no direito brasileiro.

O artigo 5.º assim dispõe:

“Os bens móveis ou imóveis adquiridos por um ou por ambos conviventes, na constância da união estável e a título oneroso, são considerados fruto do trabalho e da colaboração comum, passando a pertencer a ambos, em condomínio e em partes iguais, salvo estipulação contrária em contrato escrito.”

De acordo com o novo texto legal, deixam de existir dúvidas a respeito da formação do patrimônio dos conviventes. O patrimônio amealhado a título oneroso na constância do concubinato é comum. Acaba o questionamento acerca da origem da aquisição do mesmo, se com esforço comum ou o concurso pecuniário deste ou daquele concubino.

Passam tais bens a serem de propriedade dos concubinos e em partes iguais, admitindo-se que por ato de vontade possa ser estabelecida uma proporcionalidade diversa. Desaparece a possibilidade, até então concebida nos Tribunais, da imposição acerca da existência de um bem comum em proporcionalidades desiguais.

De outra parte, cria-se uma nova modalidade condominial, o *condomínio concubinário*, espécie distinta daquelas até então existentes.

O *condomínio concubinário* não pode ser colocado nas atuais divisões que realiza a doutrina, para explicar a natureza jurídica dos condomínios.

Ensina ORLANDO GOMES<sup>13</sup> que são fontes da comunhão a vontade dos interessados e a lei. Pela vontade dos interessados, temos a comunhão contratual. E, derivados da lei, encontramos as comunhões originárias de direitos reais, de direito das sucessões e de direito de família.

Classicamente, a regência das comunhões de direito de família as distinguem das demais espécies de condomínio, principalmente por sua especial forma de extinção, que só ocorre com a dissolução da sociedade conjugal. Assim, temos que os regimes de bens nos casamentos são imutáveis na sua constância, operando-se a extinção desta forma de comunhão somente com a separação ou morte de um dos cônjuges.

Mas é de natureza de direito de família o condomínio concubinário. Ele não se equipara ao regime de bens do casamento, até porque o legislador assim não desejou. Caso contrário, estaria previsto na Lei n.º 9.278/96 que na constância do concubinato existiria comunhão parcial de bens. Fato que não ocorreu.

Sendo de direito de família, não lhes são aplicáveis as regras concernentes ao condomínio comum voluntário, previstas na parte concernente ao mesmo do Código Civil.

O estabelecimento desta modalidade condominial opera-se, de pleno direito, com a aquisição de determinado bem, a título oneroso, por qualquer dos concubinos. Descabe falar, com isto, em transmissão de bens de um concubino ao outro, ou ainda em aquisição condominial voluntária.

A exemplo do que ocorre com os bens havidos na constância do casamento de direito, celebrado pelo regime da comunhão universal ou

---

<sup>13</sup> Orlando Gomes - "Direitos Reais", 8ª. ed. Editora Forense, Rio de Janeiro, 1983, pág. 192

parcial de bens, na constância do concubinato os bens são adquiridos pelos conviventes, formando um acervo próprio.

## **5. As Disposições Patrimoniais dos Concubinos e a Publicidade Registral**

A constituição do patrimônio comum - *condomínio concubinário* - faz com que terceiros devam ter ciência do mesmo.

É extremamente dificultoso, sem a publicidade formal, que os terceiros interessados possam conhecer a real situação jurídica de determinado bem, pertencente a uma pessoa que viva em concubinato ou em um casamento de fato.

Mesmo porque, quando da aquisição de certos bens, sobretudo os imóveis, os adquirentes declinam seu estado civil de forma tradicional, i.e. solteiro, casado, separado judicialmente, divorciado ou viúvo. Mas nunca concubino.

E esta declaração, normalmente manifestada perante o notário, é que será levada aos livros de registro. Nos Serviços Imobiliários Registrais, consta que determinada pessoa é solteira, mas nunca que é concubina.

Ocorre, entretanto, que a partir da edição do Estatuto dos Concubinos, passa a existir a necessidade da concordância entre a realidade fática e a registral. Deve haver o reflexo da situação concubinária ou do casamento de fato no registro imobiliário. Sobretudo se considerarmos que uma das principais tarefas deste é a prevenção de litígios.

Há de buscar-se a publicidade da situação concubinária acerca de determinado bem de forma a impedir negócios jurídicos em detrimento de qualquer um dos concubinos. Como por exemplo, a alienação de um bem imóvel sem o comparecimento de ambos, porque nos exatos termos da legislação em vigor os concubinos possuem-no em condomínio concubinário, concorrendo cada um deles com a metade do mesmo.

Seria impensável que o registrador, esquecendo-se de sua atividade de prevenir litígios, desconsiderasse a nova realidade imposta pelo Estatuto dos Concubinos. E, assim, negasse a publicidade formal, compelindo as partes usuárias de seus Serviços a buscarem a solução da exteriorização pelo Poder Judiciário.

Cumpra, então, estabelecer a finalidade e os critérios da publicidade formal.

Segundo JOSÉ MARIA CHICO Y ORTIZ:

“ El fenómeno de la publicidad ha sido perfilado por la doctrina contraponiendo las ideas de publicidad y clandestinidad, llegándose en una forma negativa a definir la primera por simple antítesis: lo público es lo contrario a lo secreto.

...

Podríamos adelantar con el Estatuto de la Publicidad una definición: ‘toda actividad que tiene por objeto o finalidad hacer público el conocimiento de una cosa, de un hecho o de una situación’ ”<sup>14</sup>

Já em relação a publicidade registral, ANTONIO PAU PEDRON escreve:

“ La *publicidad* registral tiene por objeto hacer pública la situación jurídica de los bienes inmuebles. Ahora bien, esta publicidad - como la de todos los Registros de seguridad jurídica - no es meramente *fáctica*, es decir, no se limita a dar a conocer un hecho, sin garantizar su veracidad y su legalidad, sino que es una *publicidad jurídica* (llamada también *publicidad legitimadora*), que garantiza la veracidad y la legalidad de lo publicado.”<sup>15</sup>

Destas definições, sobressai que as situações jurídicas exteriores relativas aos bens imóveis devem ter sua publicidade por meio do registro da propriedade. E, no caso em estudo, a situação imobiliária dos concubinos ou dos casados de fato, por conseguinte, deve exteriorizar-se pelos livros do registro.

É de concluir-se, portanto, que deve haver o ingresso no registro imobiliário das situações jurídicas dos bens dos concubinos, restando, ainda, desenvolver o raciocínio acerca da forma desta publicidade.

## 6. A Publicidade da Titularidade dos Bens Imóveis dos Concubinos

Antes de mais nada, é imperioso separar duas situações fácticas distintas. A primeira relativamente aos imóveis adquiridos após a promulgação do Estatuto dos Concubinos. E a segunda, para os imóveis adquiridos por um dos conviventes anteriormente à edição do mesmo.

A primeira situação tem fácil solução. Quando da aquisição da propriedade imobiliária declara-se que o bem é adquirido por ambos concubinos, estabelecendo-se a partir daí o condomínio concubinário.

---

<sup>14</sup> José María Chico y Ortiz - “Estudios Sobre Derecho Hipotecario”, Tomo I, 3ª. ed., Marcial Pons Editores, Madrid, 1994, pág. 245

<sup>15</sup> Antonio Pau Pedron - “Curso de Practica Registral”, Universidad Pontificia de Comillas, Madrid, 1995, pág. 31

A segunda situação merece maior reflexão. Nesta encontramos bens adquiridos já na constância da convivência, mas que nos livros de registro consta pertencer unicamente a um dos concubinos.

De forma a evitar futuras disputas e, dentro da faculdade das partes em emitir validamente sua vontade, é perfeitamente possível que os conviventes declarem, por meio de um contrato de concubinato, que o bem foi adquirido na constância deste, sendo, portanto, um bem em condomínio concubinário, nos exatos termos do artigo 5º. da Lei nº. 9.278/96.

Não há que se falar em transmissão da propriedade imobiliária. Nem tampouco há a incidência de qualquer tributo. Não se olvide que a lei nestes casos retroage, abarcando não só os concubinatos iniciados após a sua edição, como, também, os pré-existentes.

Se o bem é comum, em condomínio concubinário e, sendo esta uma realidade fática, impõe-se às partes coordenar esta realidade com os livros de registro.

Podem, portanto, os concubinos ou os casados de fato, requerer validamente ao registrador imobiliário que faça constar da matrícula do imóvel a existência do condomínio concubinário. Bastando, para tanto, instruir o requerimento com um contrato de concubinato, que deve conter todos os detalhes inerentes à convivência e a menção ao imóvel que desejam ver declarado comum.

Conforme demonstrou-se até aqui, é de direito aos concubinos ou aos casados de fato dar publicidade dos seus bens comuns a terceiros, restando ao registrador saber de que forma o assento registral será realizado.

#### 6.1. *Relação dos atos contidos no artigo 167 da Lei nº. 6.015/73 constitui numerus clausus*

Em que pese a opinião de abalizado autor <sup>16</sup>, entendendo que a relação constante do artigo 167 da Lei nº. 6.015/73 não é exaustiva, cremos que não lhe assiste razão.

Os atos a serem praticados pelos registradores imobiliários são aqueles elencados exaustivamente pelo citado artigo 167, além de outros definidos em legislação específica. Se assim não fosse, estaríamos fazendo letra morta do artigo 127, parágrafo único, da mesma lei dos registros públicos.

---

<sup>16</sup> Walter Ceneviva - "Lei dos Registros Públicos Comentada", 7ª. ed., Ed. Saraiva, São Paulo, 1991, pág. 103. Em sentido contrário, entre outros, Afrânio Carvalho - "Registro de Imóveis", 2ª. ed., Ed. Forense, 1982, pág. 103

Sem aprofundar no exame desta questão - alheia às finalidades do presente estudo -, entendemos que ademais do elenco previsto no pré-falado artigo 167, terão acesso ao registro imobiliário todas as situações jurídicas que devam ter sua publicidade alcançada por estes, desde que assim defina a lei.

Justamente, é o caso do condomínio concubinário relativamente ao patrimônio imobiliário dos conviventes. E certo que a publicidade da situação jurídica-imobiliária não poderá estar afeta ao Serviço Registral de Títulos e Documentos. Mas, sim, ao Serviço Registral Imobiliário.

Tratando-se do Estatuto dos Concubinos, como anteriormente visto, seu artigo 5º. cria, por vez, primeira o condomínio concubinário de bens imóveis e de bens móveis. Devendo, a partir de então, buscar sua inserção no *fólio registral* do imóvel, adquirido a título oneroso, por um só dos concubinos, na constância do concubinato.

Encontramos no mesmo artigo 167, II, 5, da Lei nº. 6.015/73, a previsão legal de averbar-se a nova situação relativa ao proprietário do imóvel, adquirido somente em seu nome, na constância do concubinato:

“ Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

II - a averbação:

5)da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas” (grifamos)

É de concluir-se, com isto, que o contrato de concubinato que declare ser determinado imóvel condominial pelo concubinato, deve ser averbado na matrícula do mesmo. Alterando-se, com isto, a titularidade do mesmo, passando a ser o bem comum a ambos os concubinos, em partes iguais, se de outra forma não dispuser o contrato de concubinato.

## 7. Conclusões

Ao longo do presente estudo vimos que a nova Lei nº. 9.287/96 - o Estatuto dos Concubinos - não regulamentou todas as relações concubinárias. Muita coisa ainda vai depender de manifestação do Poder Judiciário.

Por outro lado, as relações concubinárias, desde o ponto de vista jurídico, continuam a ser bastante complexas. Continuando a exigir da sociedade uma atuação jurídica intensa, para pacificar as situações criadas por aqueles que desejam conviver sem o vínculo do casamento de direito.

Contudo, não podemos esquecer que o Estatuto dos Concubinos é um avanço legislativo dos mais modernos no mundo. Muito poucos países possuem uma legislação nestes moldes. E que, por ele, muitos dos direitos e deveres dos conviventes passaram a ser regulamentados. Aproximou-se, com isto, o concubinato ao casamento de direito. Porém, continuam ser coisas distintas.

Mas, é certo que, ao final, na prática, com o Estatuto dos Concubinos, tem-se uma situação que nos atrevemos reputar idêntica ao casamento de direito. Neste, sem embargo, a situação jurídica é bem mais transparente e simples.

Então, fica a pergunta: E por que não casar?

## TÍTULOS JUDICIAIS COMO PROCEDER NA PRÁTICA

*Manoel Carlos de Oliveira*  
Serviço de Registro de Imóveis de  
Itapeçerica da Serra - S.P.

*Prezados colegas,  
Animado pelas manifestações recebidas, retorno com este pequeno trabalho,  
fruto da experiência adquirida durante a carreira.  
Espero poder colaborar para que os colegas enfrentem menos percalços que  
eu.*

### **Títulos Judiciais - Como Proceder Na Prática**

O objeto de nosso trabalho é o título judicial, quanto à sua forma, qual seja, o instrumento que é levado a registro.

Aquele documento que foi extraído do processo e é apresentado pela parte interessada ou mesmo que é encaminhado diretamente pelo Juízo que o expediu.

Conforme definiu o nosso conceituado Kioitsi Chicuta, com quem tivemos um grande prazer de trabalhar, “pode-se conceituar título a que se refere a Lei 6.015/73, de 31.12.73, como todo aquele que instrumenta o direito real, apresentado ao Registro Imobiliário. O título é a fonte do registro, ou seja, papel, instrumento, suporte material do ajuste entre as partes, da ordem ou do ato judiciário (cf. Walter Ceneviva, in Manual do Registro de Imóveis, p. 102) = (TÍTULOS JUDICIAIS - QUESTÕES

CONTROVERTIDAS E ASPECTOS PRÁTICOS - trabalho apresentado no 20º Encontro de Oficiais do Registro de Imóveis do Brasil, no ano de 1993 em Blumenau - SC”.

O artigo 221 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) estabeleceu que: “Somente são admitidos a registros:

I) - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II) - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III) - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV) - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

O artigo 222 da lei citada diz que: “Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório”.

O artigo 225 da mesma lei diz que: “Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.

paragrafo 1º. As mesmas minúcias, com relação à caracterização do imóvel, devem constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro.

paragrafo 2º. Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior”.

O artigo 226 diz que: “Tratando-se de usucapião os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial”.

Portanto, resumindo, o nosso estudo tem por objeto os títulos referidos no item IV, quais sejam as cartas de sentenças, os formais de partilha, as certidões e os mandados que são extraídos dos respectivos processos.

Nesta oportunidade é de ser feita uma importante observação, qual seja, o ofício não é título hábil para ingressar no Serviço de Registro de Imóveis.

O título judicial tem por objetivo um registro ou uma averbação.

O artigo 167, da Lei 6.015/73, estabelece que: “No registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios; nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, e

respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta lei;

21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;

22) suprimido pela Lei n.º. 6.850 de 12 de novembro de 1980;

23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;

24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;

26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;

27) do dote;

28) das sentenças declaratórias de usucapião;

29) da compra e venda pura e da condicional;

30) da permuta;

31) da dação em pagamento;

32) da transferência de imóvel a sociedade, quando integrar cota social;

33) da doação entre vivos;

34) das desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;

## II- a averbação

1) das convenções antenupciais e do regime de bens diverso do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;

2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;

3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto - lei n.58 de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta lei;

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;

6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta lei;

7) das cédulas hipotecárias;

8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;

9) das sentenças de separação de dote;

10) do restabelecimento da sociedade conjugal;

11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;

12) das decisões, recursos e seus efeitos que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;

13) “ex officio”, dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público;

14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registros;

15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros.

Não se tem dúvida que não compete ao registrador discutir a soberana decisão judicial, devendo o mesmo examinar o título judicial tendo em vista os princípios norteadores dos Registros Públicos (legalidade, continuidade, especialidade etc.)

Conforme Serpa Lopes, se o registrador não pode questionar os fundamentos que levaram à decisão judicial, em contrapartida, essa decisão judicial, não pode levar a que sejam praticados no Serviço de Registro de Imóveis atos que não estejam de acordo com o previsto na Lei de Registros Públicos, quer sob a forma de registro, propriamente dito, quer sob a forma de averbação.

A nossa preocupação é estabelecer um procedimento adequado nos casos em que o título judicial não poderá ser registrado ou averbado.

Já de a muito tempo, a sabedoria popular estabeleceu que água benta, caldo de galinha e cautela só fazem bem.

E, que, quem tem juízo tem medo. Temos que a origem do título judicial não o torna melhor que os extra-judiciais.

Não existe qualquer previsão legal dando, digamos assim, uma preferência para o título judicial.

É de se ressaltar, pela importância, o contido no item 106 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de

São Paulo, qual seja: “Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais”.

O título judicial poderá chegar ao Serviço de Registro de Imóveis de duas maneiras:

- 1) É apresentado pelo interessado diretamente no balcão.
- 2) É enviado pelo próprio Juízo expedidor do título judicial.

Na primeira hipótese, caso o título judicial não esteja apto para registro, deverá ser formulada nota de exigência, indicando por escrito as exigências, nos exatos termos do artigo 198 da Lei 6.015/73.

Aqui, temos três hipóteses:

a) O interessado se conforma com a exigência e a satisfaz.

b) O interessado não se conforma com a exigência e requer suscitação de dúvida.

c) O interessado não se conforma com a exigência, volta ao Juízo expedidor do título judicial e o Juiz do feito expede uma ordem determinando o registro pretendido.

Temos certeza que todos os nossos colegas registradores já receberam ordem do tipo:

1) O senhor oficial deverá cumprir o mandado em quarenta e oito horas, sob as penas da lei.

2) O senhor oficial deverá cumprir o mandado em 24 horas, sob pena de desobediência.

3) O senhor oficial deverá cumprir o mandado, imediatamente, sem maiores delongas.

Nestes casos, em que o Juízo expedidor do título judicial reitera a ordem de registro, é que vem a razão do nosso trabalho.

Como proceder?

Em nossa modesta opinião, o procedimento correto há de ser o seguinte:

O oficial encaminha um requerimento para seu Juiz Corregedor Permanente, expondo o problema, e solicitando que seja esclarecido ao Juízo expedidor do título judicial que o comportamento do oficial é legítimo.

O Juiz Corregedor Permanente, caso acate as razões do oficial, oficiará para o Juízo expedidor do título judicial comunicando que a recusa do registrador é procedente.

Caso o Juiz Corregedor Permanente não acate o ponto de vista do oficial, cabe aqui uma máxima popular: “manda quem pode e obedece quem tem juízo”.

O oficial deverá praticar o ato e estará assegurado.

Aqui fazemos uma pausa para uma definição de muita importância.

Os Juízos expedidores dos títulos judiciais têm que aceitar uma verdade: eles não são parte no processo de registro.

E se não são parte, não podem tomar partido.

Como se diz de forma simples, não há justificativa legal para que eles “comprem a briga”.

O artigo 198 da Lei 6.015/73 define qual o caminho a ser seguido.

Isto, no caso de que o ato perseguido é um registro, o termo aqui empregado em sentido estrito.

Já se o ato pretendido for uma averbação, no Estado de São Paulo há uma firme jurisprudência estabelecendo que em tal caso não será possível a instauração do processo de dúvida.

No final deste estudo estaremos coletando os julgados nesse sentido, bem como cópias de requerimento que tivemos oportunidade de preparar nos casos de averbação.

Já, se o título judicial é encaminhado diretamente pelo Juízo expedidor, e não puder ser atendido, o oficial registrador deverá devolvê-lo expondo suas razões em ofício.

Aí, novamente surgem duas das três hipóteses anteriormente referidas:

1) O Juízo expedidor do título judicial acata as razões do oficial e intima os interessados para que tomem as providências que entenderem pertinentes.

2) O Juízo expedidor não acata as razões do oficial registrador e devolve o título judicial ordenando o cumprimento.

Nesta segunda hipótese, se faz o requerimento para o Juiz Corregedor Permanente, expondo o problema, e solicitando que seja esclarecido ao Juízo expedidor do título judicial.

Fazemos uma reflexão que nos parece importante.

Os Juízes que expedem os títulos judiciais deveriam tomar consciência de que os mesmos não podem fazer o papel de “office boy” dos interessados.

Não há previsão legal para que os interessados no registro, ou averbação, de um título judicial, façam com que a estrutura do Poder Judiciário fique à disposição dos mesmos.

Quando a lei quis que fosse dessa forma, assim ficou estabelecido.

Nos casos de penhora nas execuções fiscais, há previsão expressa na Lei de Execução Fiscal (Lei nº 6.830 de 22.09.80) que no artigo 14 estabelece: “O oficial de justiça entregará contra fé e cópia do termo ou do auto de penhora ou arresto, com a ordem de registro de que trata o art. 7º., inciso IV: I - No ofício próprio, se o bem for imóvel ou a ele equiparado”.

Nestes casos de execução fiscal, no Estado de São Paulo, as normas de serviços, no item 37 do capítulo XX prescrevem que: "Para o registro de arresto ou penhora decorrente de execuções fiscais, indispensável a apresentação da contra-fé e cópia do termo ou auto respectivo, fornecendo-se recibo ao encarregado da diligência".

E no sub-item 37.1 o que é muito importante: "Havendo exigências a cumprir, o oficial do Registro as comunicará, por escrito e em cinco dias, ao Juízo competente, para que a Fazenda Pública, intimada, possa diretamente perante o Cartório, satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida".

Acreditamos que aqui está a solução que irá pôr fim aos nossos problemas.

Como já afirmamos, não existe qualquer texto legal estabelecendo que o título judicial tem que ser privilegiado, em detrimento do título extrajudicial.

Pelo mesmo raciocínio podemos concluir que o mandado expedido em execuções fiscais não é menos importante que o mandado expedido em outros processos.

Portanto, o que falta, é uma ordem expedida pela autoridade administrativa máxima, qual seja, a Corregedoria Geral da Justiça, tudo se resolvendo com duas alterações nas normas de serviço.

No capítulo IV, que se refere aos Offícios de Justiça, se acrescentaria o sub-item 54.2, de modo que a redação ficasse da seguinte forma:

54. Ao expedir formal de partilha, carta de adjudicação e de arrematação, mandado de registro, de averbação e de retificação, alvará e documentos semelhantes, destinados ao foro extrajudicial, o escrivão diretor autenticará e conferirá as peças que os formam e certificará a autenticidade da assinatura do juiz que subscreveu o documento, indicando-lhe o nome, o cargo e o exercício no juízo (v. item 109 do Cap. II).

54.1. Neles deve estar sempre indicado o feito de que extraídos e, constituindo um conjunto de cópias ou reproduções de peças de autos de processo, devem possuir termos de abertura e encerramento, com a numeração de todas as folhas, devidamente rubricadas pelo escrivão-diretor, e indicação do número destas, de modo a assegurar ao executor da ordem, ou ao destinatário do título, não ter havido acréscimo ou subtração de peças ou folhas integrantes.

54.2. O título, depois de expedido, será entregue ao interessado para as providências ulteriores.

Em se tratando de título que trate de bem imóvel, e que não venha a ser registrado no Serviço de Registro de imóveis, em virtude de exigências

que sejam feitas, o interessado deverá satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida”.

Em recente modificação introduzida no Código de Processo Civil pela Lei nº 8.953, o parágrafo 4º do artigo 659 do Código de Processo Civil passou a ter a seguinte redação: “A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro”.

Essa modificação gerou estudos na Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Processo CG 1.031/96 - CAPITAL, onde se concluiu:

Processo CG 1.031/96 - CAPITAL

“Exmo. Senhor Corregedor Geral:

Em continuidade aos estudos dirigidos à atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral, em face das recentes reformas introduzidas no Código de Processo Civil, merece atenção nesta oportunidade a redação do novo parágrafo 4º., do art. 659, do Código de Processo Civil, conferida pela Lei nº 8.953, de 13 de dezembro de 1994, verbis:

“parágrafo 4º. A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, e inscrição no respectivo registro”.

A medida visa, segundo a justificativa do projeto de lei, lembrada pelo Professor DINAMARCO (A Reforma do Código de Processo Civil, p.247, 1ª ed.), “prevenir futuras demandas com alegações de fraude de execução, como tão frequentemente ocorre na prática forense atual”.

É certo que a validade da penhora não reclama esta providência, mas sem ela a penhora eventualmente não terá eficácia contra terceiros que a desconheciam. Escreve DINAMARCO que: “a consequência prática dessa nova disposição será a inexistência de fraude de execução capaz de permitir a responsabilidade patrimonial do bem alienado, sempre que a penhora não esteja registrada no cartório imobiliário (CPC, art. 593, esp. inc. II)”. (ob. cit.)

Esclarece ainda o mestre que “sem ter sido feito o registro, aquele que adquirir o bem presume-se não ter conhecimento da pendência de processo capaz de conduzir o devedor à insolvência. A publicidade dos atos processuais passa a ser insuficiente como regra presuntiva de conhecimento”. (ob. cit.)

Embora a questão da validade da penhora não inscrita tenha natureza sempre jurisdicional, deve ela ser registrada invariavelmente para afastar (prevenir) esta ocorrência. Neste ponto, como Norma de Serviço, deve ser ordenada a expedição do respectivo mandado.

Para tanto, se alvitra modificar o item 48, do Capítulo IV, das NSCGJ, para incluir em sua redação a necessária observação do novo parágrafo 4º, do art. 659, do Cód. de Proc. Civil, nos termos seguintes:

“48. Realizada penhora de bem imóvel, por termo ou auto, será expedido mandado para seu registro no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, cabendo ao exequente o seu cumprimento.

48.1 Para observância do art. 686, n<sup>os</sup> I e V, do Código de Processo Civil, cogitando-se de bem imóvel, impõe-se a exibição de certidão atualizada do Registro de Imóveis para a expedição do respectivo edital de praça”.

Pelo exposto, proponho a Vossa Excelência a alteração do item 48, do Capítulo IV, Tomo I, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral, de acordo com a redação indicada, editando-se, com fundamento no art. 221, incs. XXX e XXXII, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, provimento a respeito.

É o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência.

São Paulo, 25 de março de 1996.

CARLOS ALBERTO GARBI

Juiz Auxiliar da Corregedoria.

Decisão:

“Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar, bem como a minuta de alteração dos itens 48 e 48.1, do Capítulo IV, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça.

A vigência, todavia aguardará a edição de Provimento único, que envolverá outras alterações.

Publique-se, inclusive o parecer.

São Paulo, 28 de março de 1996

MARCIO MARTINS BONILHA

Corregedor Geral da Justiça”

Essa conclusão da Egrégia Corregedoria Geral do Estado de São Paulo, vem de encontro a ponto de vista que sempre defendemos, de que o juiz do processo não deveria colocar a estrutura do Poder Judiciário para fazer aquilo que é obrigação da parte.

Neste ponto pedimos vênia para fazer uma sugestão:

A alteração do provimento deveria conter, ainda, um sub-item de teor seguinte:

“48.2 - Caso o registro do mandado de penhora não seja realizado, por entender o Serviço de Registro de Imóveis que há imperfeição, o exequente, se não puder atender a exigência que lhe foi formulada, deverá, requerer a suscitação de dúvida nos termos do artigo 198 da Lei n<sup>o</sup> 6015/73”.

Eram essas as considerações que tínhamos a fazer.

Se com esse estudo pudermos contribuir para que, pelo menos, um único colega seja auxiliado, estaremos satisfeitos.

Muito obrigado a todos  
Fortaleza, agosto de 1.996  
Manoel Carlos de Oliveira  
Serviço de Registro de Imóveis  
Itapecerica da Serra - SP.

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE . . . . . D.D.  
CORREGEDOR PERMANENTE DO SERVIÇO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS

FULANO DE TAL, Oficial do Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca, com fundamento no item 106 do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, vem expor e requerer para Vossa Excelência o seguinte:

Em 08 de dezembro de 1.995, o advogado Fulano de Tal apresentou para registro mandado de averbação expedido em 07 de dezembro de 1.995, pelo Juízo de Direito da Vara da Fazenda Pública da Capital, extraído da ação de desapropriação que Fulano de Tal move contra Fulano de Tal, processo número 0000/00 do Ofício de Justiça da Fazenda Pública da Capital.

O mandado não foi registrado, tendo sido emitida a nota de exigência de teor seguinte: "Não se constitui caução de um imóvel. A caução só será possível quando se referir a direitos sobre o imóvel. Conforme já foi decidido pelo MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente deste Registro de Imóveis, no processo número 00/00, "Dessa forma, se pela caução alguém pretende dar em garantia determinado imóvel, deve providenciar a instituição de uma hipoteca, já o que se averba, segundo os termos do art. 167, inciso II, número 8, da Lei 6.015/73 é a caução de "direitos relativos a imóvel". Itapecerica da Serra, 11/12/1995. Manoel Carlos de Oliveira. Oficial Substituto".

É de se consignar que o referido mandado foi prenotado no livro número 00, oficial de protocolo, sob número 00000 nesta data.

Também nesta data, por volta das 13:30 horas, por telefone, sua Excelência o MM. Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública, nos solicitou que enviássemos para o mesmo um fax de nossa nota de exigência.

Isso foi feito às 15:30 horas, sendo que por volta das 16:30 horas recebemos um fax do mesmo magistrado onde se constou a seguinte determinação: "Tratando-se de medida urgente, consigno 24 horas para que tal averbação seja efetivamente cumprida, sob pena de indevido perecimento do DIREITO DA PARTE".

Com a devida vênia, não se pode proceder dessa forma.

Se não, vejamos.

O título judicial está sujeito às mesmas formalidades dos outros títulos, no que se refere às regras do direito registrário e não será registrado se em desacordo com essas regras (item 106 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e decisões do Conselho Superior da Magistratura).

A origem judicial dos títulos não os forra da necessidade de observar os princípios e a legislação próprios dos atos das serventias extra-judiciais (RECURSO CG. Nº. 75/90 - FRANCA).

Vossa Excelência já teve a oportunidade de decidir em caso análogo que “Por dever de ofício deve o Oficial Registrário analisar toda a documentação apresentada para registro ou averbação recusando aquele que, por qualquer motivo, não preencha os requisitos legais ou estejam em desacordo com o ordenamento jurídico, sob pena de responsabilidade. No caso, agiu com inteiro acerto, impedindo a averbação de “caução”, materializada em mandado judicial”.

Em acórdão recente, publicado no Diário da Justiça de 28 de setembro de 1.995, na Apelação Cível número 25.441.0-5 da Comarca de Sorocaba, o Egrégio Conselho Superior da Magistratura deixou assentado que “Consoante farta jurisprudência deste Conselho, também os títulos judiciais submetem-se à qualificação, sobretudo para verificação de sua conformidade com os postulados da lei registrária (v.g. Aps. ns. 15.909/0-3, 16.923/0-4, 18.162-0/0, 15.757-0/9, 15.808-0/2, 16.142-0/0, 17.627-0/1 e 18.768-0/0).

Caldo de galinha, água benta e cautela, não fazem mal a qualquer pessoa.

Talvez com base nesse ditado popular, a Egrégia Corregedoria Geral da Justiça orientou os oficiais registradores a levar ao conhecimento do MM. Juiz Corregedor Permanente os casos como o presente, no sentido de se prevenir maiores problemas.

Por tudo isso que se expôs, se requer a Vossa Excelência seja oficiado para o MM. Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública da Capital, dando conta de que o não cumprimento do mandado, longe de se constituir um desrespeito à ordem judicial, se constitui um dever do Serviço de Registro de Imóveis.

Como se trata de um hipótese de averbação, não se poderá instaurar o procedimento de dúvida, previsto no artigo 198 da Lei número 6.015/73.

O ato perseguido é uma averbação, e nos casos que tais, ante a recusa deste oficial registrador, cabe a Vossa Excelência deliberar à respeito.

Nestes termos,

Pedimos deferimento.

Apresentamos protestos de alta consideração e apreço.  
(local e data)  
(assinatura)

32. Os atos judiciais também podem ser objeto de suscitação de dúvida pelos Oficiais de Registros Públicos (v. RT, 457:112, 471:102). “Entretanto, é preciso notar que ao Serventuário compete o exame do título à luz dos princípios normativos dos Registros Públicos, no caso, o de Imóveis. A apreciação tem em vista as formalidades extrínsecas da documentação apresentada. A partilha, em si, é ato judicial, insuscetível de exame pelo Oficial do Registro. A atividade deste é concernente, exclusivamente, ao Registro Público, para manter, por exemplo, ‘a continuidade do registro’ (cf. art. 195 da Lei de Registros Públicos), ou para fazer ‘rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício’ (cf. art. 289).”

(AC 104-0, Americana, 29-12-1980, Des. Adriano Marrey.)

#### Apelação Cível n. 104-0 - AMERICANA ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AC 104-0, da Comarca de Americana, em que são apelantes Maria Ferreira Moreira Vieira e Mauro Vieira, sendo apelado o Sr. Oficial do Registro de Imóveis,

*Acordam* os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, adotado o relatório de fls., *dar provimento* ao apelo, para julgar improcedente a dúvida, sem prejuízo da fiscalização a que se refere o art. 289 da Lei de Registros Públicos.

Custas na forma da lei.

1. Seria de rigor o não-conhecimento do recurso.

Formulou-o o *falecido* Manoel Vieira, apesar de ter sido intimado o advogado “como procurador da suscitada Maria Ferreira Moreira Vieira” (cf. fls. 66).

Anteriormente, aliás, a impugnação fora apresentada também pelo morto (cf. fls. 50).

Todavia, dele se toma conhecimento, dado o caráter administrativo da dúvida (cf. art. 204 da Lei de Registros Públicos) e considerando o evidente equívoco do procurador na redação da impugnação e do recurso, assim recebidos e processados, bem como a regularização do apelo, com a ratificação dos atos precedentes (cf. fls. 100-2 e 105v.).

2. E dá-se provimento.

Este Egrégio Conselho tem entendido que os atos judiciais também podem ser objeto de suscitação de dúvida pelos Oficiais de Registros Públicos (v. Márcio Martins Ferreira, *Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura do biênio 1974/1975*, Lex, 1977, p. 242; RT, 457:112 e 471:102).

É essa também, a opinião de Serpa Lopes (*Tratado* cit, 1962, v. 2, p. 355)

Entretanto, é preciso notar que ao Serventuário compete o exame do título à luz dos princípios normativos dos Registros Públicos, no caso, o de imóveis. A apreciação tem em vista as formalidades extrínsecas da documentação apresentada, bem como, *v.g.*, a identificação do imóvel, sua matrícula, o registro dos títulos anteriores.

Mas não lhe cabe questionar ponto decidido pelo juiz.

Na hipótese dos autos, o Magistrado decidiu acolher a partilha dos bens deixados pela morte de Manoel Vieira, e adjudicou à viúva meeira e aos herdeiros nela relacionados os seus respectivos quinhões (cf. fls. 35).

*Tollitur quaestio.*

A decisão é de ordem jurisdicional, nos autos de arrolamento, incluída nos "procedimentos especiais" do Código de Processo Civil.

A partilha, em si, é ato judicial, insuscetível de exame pelo Oficial do Registro. A atividade deste é concernente, exclusivamente, ao Registro Público, para manter, por exemplo, "a continuidade do registro" (cf. art. 195 da Lei de Registro Públicos), ou para fazer "rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício". (cf. art. 289).

3. Daí o provimento do recurso, para julgar *improcedente* a dúvida, sem prejuízo, porém, da verificação dos impostos devidos (cf. art. 289 da Lei de Registros Públicos).

São Paulo, 29 de dezembro de 1980 - *Young da Costa Manso*, Presidente do Tribunal de Justiça - *Adriano Marrey*, Corregedor Geral da Justiça e Relator - *Francisco Thomaz de Carvalho Filho*, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

33. "Não cabe ao Serventuário questionar ponto decidido pelo Juiz, mas lhe compete o exame do título à luz dos princípios normativos do Registro de Imóveis, um dos quais o da continuidade mencionada no art. 195 da Lei de Registros Públicos."

(AC 87-0, São Bernardo do Campo, 29-12-1980, Des. Adriano Marrey.)

34. O registro paroquial, instituído pela Lei n. 601, de 18-9-1850, cuja execução foi regulamentada pelo Decreto n. 1.318, de 30-1-1854, tinha finalidade meramente estatística e não constitui título de domínio. O

registro era feito mediante simples declaração do possuidor, sem exigência de prova de domínio. Dele decorre simples presunção do ânimo de possuir porque nem mesmo a posse era provada ao ser feita a declaração (v. RT, 203:297).

(AC 87-0, São Bernardo do Campo, 29-12-1980, Des. Adriano Marrey.)

35. O Juiz Comissário de medições era nomeado pelo Presidente da Província, segundo o disposto no art. 30 do Regulamento para a execução da Lei n. 601, de 1850, baixado pelo Decreto n. 1.318, de 30-1-1854 (v. Registro paroquial).

(AC 87-0, São Bernardo do Campo, 29-12-1980, Des. Adriano Marrey.)

36. Não é exigível o registro de título anterior ao Código Civil porque os titulares das áreas havidas antes de 1-1-1917 “têm direito adquirido ao não registro. Pode o Oficial, porém, exigir para exame e matrícula a apresentação do título anterior” (Walter Ceneviva, Lei dos Registros Públicos Comentada, Saraiva, 1979, p. 411).

(AC 87-0, São Bernardo do Campo, 29-12-1980, Des. Adriano Marrey.)

#### Apelação Cível n. 87-0 - SÃO BERNARDO DO CAMPO ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AC 87-0, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes Manoel Anacleto Ferreira e sua mulher, sendo apelado o Sr. Oficial substituto do 2º. Cartório de Registro de Imóveis e Anexos.

*Acordam* os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, *negar provimento* ao recurso.

Custas na forma da lei.

1. A dúvida refere-se à carta de adjudicação, extraída dos autos de inventário de bens do falecido Francisco Benedito Fernandes.

Com trânsito em julgado da respeitável sentença homologatória da adjudicação, “o que ela decidiu é *imutável*, enquanto não for rescindida, ou anulada” - pretendem os apelantes (fls. 152).

Todavia, os atos judiciais podem ser objeto de suscitação de dúvida pelos Oficiais de Registros Públicos. Nesse sentido, já decidiu este Egrégio Conselho (v. Márcio Martins Ferreira, *Acórdãos*, cit., p. 242). Essa, também, é a opinião de Serpa Lopes (*Tratado*, cit., v. 2, p. 355).

A sentença de adjudicação de imóvel inventariado é *título registrável* - cf. art. 167, I, n. 25, da Lei de Registros Públicos. Como tal, *suscetível de dúvida* do Oficial do Registro. A lei não distingue entre títulos judiciais e extrajudiciais.

Evidentemente, não cabe ao Serventuário questionar ponto decidido pelo juiz, mas lhe compete o exame do título à luz dos princípios normativos do Registro de Imóveis, um dos quais o da continuidade - mencionado no art. 195 da Lei de Registros Públicos.

Aliás, assevera Walter Ceneviva, "o fiel garantidor da continuidade do registro é o Oficial" (*Lei dos Registros Públicos* cit. p. 412).

Como se vê, a sentença homologatória da adjudicação do imóvel está sujeita a exame, para efeito de registro imobiliário, ao Oficial respectivo. Como tal, pode ser objeto de dúvida.

2. A carta de adjudicação diz respeito a duas glebas de terras, ora no Distrito de Riacho Grande (cf. fls. 14), nas paragens denominadas "Pedra Branca" e "Rio Acima" (cf. certidão de fls. 15-6), com medição específica da última a cargo do "auxiliar do Juízo Comissário, Oscar Friedenrich" (textual, fls. 19), iniciada no dia 21 e concluída a 25-11-1888 (fls. 17-9 e 21-3).

Os autos contêm pedido dirigido ao Juiz Comissário dos Municípios de São Paulo e Santo Amaro, nestes termos:

"Dizem Salvador Antonio Barbosa e Irmãos, herdeiros do falecido Apolinário Antonio Frazão, que possuindo um sítio no lugar denominado Pedra Branca, distrito da Freguesia de São Bernardo, como consta do documento junto, e desejando os suplentes legalizarem esse terreno, vêm respeitosamente requerer a V. S<sup>a</sup>. se digne ordenar a respectiva medição. Do deferimento. E.R.Mee. (Colada uma estampilha federal no total de duzentos réis, devidamente inutilizada pelos dizeres.) São Bernardo, 8 de março de 1888. À rogo dos requerentes. *Manoel Eduardo de Almeida*" (textual, fls. 20).

A petição não nomeia os *irmãos*, nem afirma quantos são. E parece ter havido engano na menção de *estampilha federal*, eis que ainda não havia sido proclamada a República Federativa, referida no art. 1º. do Decreto n. 1, de 15-11-1889, inexistindo, pois, selo federal.

3. Havia, na época, o Juiz Comissário de medições, nomeado pelo Presidente da Província, segundo o disposto no art. 30 do Regulamento para a execução da Lei n. 601, de 1850, baixado pelo Decreto n. 1.318, de 30-1-1854.

No caso, tratava-se de *terra possuída*, e os requerentes pretendiam sua *legalização* - melhor se diria, sua legitimação, como se lê nos arts. 24 e 34, § 1º., daquele regulamento.

Pouco importa tenha sido o documento levado ao antigo Registro Paroquial (cf. fls. 15-6 e 71).

Como acentua venerando acórdão deste Egrégio Tribunal, "o registro paroquial não constitui título de domínio. Instituído pela Lei n. 601, de 18-9-1850, cuja execução foi regulamentada pelo Decreto n. 1.318, de 30-1-1854,

tinha finalidade meramente estatística, para verificação das terras ocupadas e das não-ocupadas. No Cap. IX cuidou o citado Regulamento do registro das terras possuídas, tornado obrigatório pelo art. 91. O art. 107 determinou que, findos os prazos estabelecidos para o registro, os exemplares emassados se conservariam no arquivo das paróquias e os livros de registros seriam remetidos ao Delegado do Diretor Geral das Terras Públicas da Província respectiva, para, em vista deles, formar o registro geral das terras possuídas”.

“O registro - prossegue o venerando pronunciamento - era feito mediante simples declaração do possuidor, sem exigência de prova de domínio. Por conseguinte, do registro paroquial decorre apenas uma simples presunção de posse, ou melhor, de ânimo de possuir, porque nem mesmo a posse era provada, ao ser feita a declaração” (Rel. Des. Theodomiro Dias, RT, 203:297-8).

4. Ao suscitar a dúvida, o Sr. Oficial afirmou não ter sido cumprida sua exigência, de apresentação das escrituras de 11-7-1842 e de 16-3-1881 (cf. fls. 3), mencionadas na certidão de fls. 20.

Alegam os apelantes que o Liv. 2, onde lavrada a primeira daquelas escrituras, no 2º. Tabelionato da Comarca, se encontra efetivamente *extraviado* - e pretendem deste Egrégio Conselho, “se tiver dúvida quanto ao fato” do extravio desse livro, a determinação ao Sr. 2º. Tabelião, no sentido de “*que o ponha à disposição dos eméritos julgadores, ou, se não puder fazê-lo, que informe o seu extravio*” (textual, fls. 157). Quanto à segunda escritura, dizem, “*tudo indica que é particular*”, por falta de esclarecimento acerca do Tabelião respectivo (ibid.).

Ora, como notou o digno Curador de Registros Públicos, a questão do pretenso extravio do livro de notas poderia ter sido evitada se os interessados tivessem conservado os “competentes traslados” que os Tabeliães davam às partes, “sendo-lhes pedidos” - a que se refere a *Consolidação* cit., de Teixeira de Freitas (p. 270).

Ocorre, porém, que o 2º. Tabelião informou, textualmente, nada ter encontrado em fichário, em relação aos nomes de Apolinário Frazão e Salvador Antonio Barbosa, na qualidade de adquirentes (cf. fls. 136, item 1). Enquanto isso, o 1º. Tabelião da Comarca, pesquisando no Liv. 1, onde, pelas datas de abertura e encerramento, poderia estar lavrada a escritura em causa, também nada encontrou (cf. fls. 137).

Ademais, como ainda observou aquele representante do Ministério Público, talvez nem essa fosse a escritura adequada à comprovação do ponto de partida para a filiação do imóvel, diante de cartas de venda, de 26-8-1844 e 29-5-1850, mencionadas por Apolinário Antonio Frazão, quando do registro paroquial (cf. fls. 139 e v., 15 e 71).

Seja como for, não se referiram tais escritos a *domínio*, mas a *posse e posse em comum*, como se vê no caso da paragem denominada *Rio Acima* ("... eu, e o meu irmão João da Cruz Barbosa temos igual parte no dito terreno ..." - textual, fls. 15 e 71) e como se observa, mais tarde, no requerimento de Salvador Antonio Barbosa e *Irmãos* ao Juiz Comissário (fls. 20).

Não se sabe como essas posses em comum foram ter, com exclusividade, ao casal inventariado a que se refere a carta de adjudicação (cf. fls. 10 e 36).

Por isso, não há razão para a requisição de livros, ou de informação de seu extravio.

5. No mais, é irrelevante o fato de terem sido mencionados, no verso da petição dirigida ao Juiz Comissário, os documentos apresentados (cf. fls. 20). Estão ali, simplesmente, mencionadas as duas escrituras, sem que se conheça o conteúdo delas.

Tais escrituras, segundo o Oficial suscitante, "são essenciais para o registro pretendido" (textual, fls. 3).

A exigência tem fundamento legal no art. 195 da Lei de Registros Públicos:

"Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante - diz o preceito - o Oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Não seria o caso, todavia, de se exhibir o registro de título anterior ao Código Civil, isto é, anterior a 1-1-1917. Isso porque os titulares das áreas havidas antes daquela data "têm direito adquirido ao *não-registro*", como assevera Walter Ceneviva, que, no entanto, adverte: "Pode o oficial, porém, exigir para exame e matrícula a apresentação do título anterior" (*Lei de Registros Públicos* cit., p. 411-2).

É o que acontece.

O Oficial suscitante pretende o exame das duas escrituras, uma pública outra particular, referidas quando da medição do terreno (cf. fls. 20).

Não se lhe pode negar razão.

Outra solução não cabe aos interessados, senão pleitearem o reconhecimento da propriedade, pelo usucapião.

Daí o improvimento do apelo.

São Paulo, 29 de dezembro de 1980 - *Young da Costa Manso*, Presidente do Tribunal de Justiça - *Adriano Marrey*, Corregedor Geral da Justiça e Relator - *Francisco Thomaz de Carvalho Filho*, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

66. “Como já decidiu este Egrégio Conselho, a nova Lei dos Registros Públicos, a exemplo do regulamento anterior, não inclui o protesto contra alienação de bens entre os atos admitidos a ingresso no Registro de Imóveis, quer para registro, quer para averbação” (v. AC 265.671 e RT, 433:222). A medida é ineficaz, traz insegurança e é sempre provisória, além de revogável. (AC 286.908, Nhandeara, 23-5-1980, Des. Adriano Marrey.)

Apelação Cível n. 286.908 - NHANDEARA

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AC 286.908, da Comarca de Nhandeara, em que são apelantes o Ministério Público e Lázaro Sampaio Magalhães, e apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, adotado o relatório de fls.,

*Acordam* os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, *negar provimento* aos apelos, pagas as custas na forma da lei.

1. Inicialmente, cumpre verificar se o Oficial do Cartório pode suscitar dúvida no cumprimento de mandado judicial para a prática de ato do registro.

Exercendo função administrativa e estando sujeito à autoridade de um Juiz Corregedor Permanente, pode, e deve, suscitar dúvida toda vez que verifique situação tal a ferir os princípios de ordem pública norteadores do Registro Imobiliário.

Aliás, assim o determina o Provimento n. 11/76, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, cujo item 3 preceitua: “Havendo dúvida de autenticidade do mandado, de legitimidade da ordem nele contida, da sua exequibilidade, ou qualquer outra, deverão proceder na forma prevista na Lei n. 6.015/73, arts. 198 e 293, sendo a dúvida, que acabe suscitada, encaminhada ao Corregedor Permanente do Cartório, para decisão”. O Provimento é endereçado aos Oficiais de Registros Públicos.

Por outro lado, se a Constituição assegura “a qualquer pessoa o direito de representação e de petição aos Poderes Públicos, em defesa de direito ou contra abusos de autoridade” (art. 153, § 30), com maior razão no Oficial do Registro quando, eventualmente, depare com hipótese, por exemplo de impossibilidade, legal ou jurídica, de cumprimento de determinação judicial.

Não se trata de conceder ao Oficial uma função revisora do ato judicial, mas de exigir que vele pela segurança e regularidade do Registro Público.

2. No mérito, refere-se a dúvida ao mandado judicial de averbação, à margem da Transcrição n. 2.550, às fls. 157 do Liv. 3-B do Cartório, de

Protesto, conforme a inicial de Medida Cautelar de Interpelação Judicial cumulada com Protesto contra Alienação de Bens (fls. 4-7).

Como já decidiu este Egrégio Conselho, “a nova Lei dos Registros Públicos, a exemplo do regulamento anterior não inclui o protesto contra alienação de bens entre os atos admitidos a ingresso no Registro de Imóveis, quer para registro, quer para a averbação” (AC 265.781, Rel. Des. Acácio Rebouças, in Francisco de Paula Sena Rebouças, *Registros Públicos - jurisprudência*, Revista dos Tribunais, 1978, p. 271). Assim, também, o Egrégio TJRS, por sua 1ª Câm. Cív. Especial, Rel. Des. Athos Gusmão Carneiro, RT, 433:222.

A doutrina tem reconhecido que o enunciado no art. 167 da Lei n. 6.015/73 não esgota as hipóteses possíveis de registro ou averbação (Walter Ceneviva, *Lei dos Registros Públicos* cit., p. 350; Wilson de Souza Campos Batalha, *Comentários* cit., v. 2, p. 856). É que o art. 246 da Lei determina, além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, a averbação na matrícula das sub-rogações e de outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro”. Mas também, afirma que “o protesto contra alienação de bens não pode, mediante mandado judicial, ser averbado no Registro Imobiliário” (Wilson de Souza Campos Batalha, *Comentários* cit., p. 868).

Tal protesto a nada levaria. Não altera o registro, nem impede a efetiva negociação do imóvel. Cria, apenas, uma situação de insegurança a embaraçar negociações legítimas. No caso dos autos, como observado pelo Oficial apelado e pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, o interessado teria meio, estando regular, de proceder ao registro do instrumento de compromisso de compra e venda a que a medida cautelar se refere.

Por outro lado, o procedimento cautelar é sempre dependente do processo principal (art. 796 do CPC), cessando sua eficácia se a parte não intentar a ação no prazo do art. 806 (art. 808, I, do CPC). E mais, não contém caráter de definitividade, tanto que as medidas concedidas “podem, a qualquer tempo, ser revogadas ou modificadas” (art. 807 do CPC).

Cumprido, finalmente, observar que o MM. Juiz, signatário do mandado de averbação, sequer a determinou expressamente, limitando-se a deferir o pedido inicial para a formalização do protesto (fls. 21).

Daí o improvimento dos recursos para que subsista a respeitável decisão apelada.

São Paulo, 23 de maio de 1980 - *Young da Costa Manso*, Presidente do Tribunal de Justiça e Revisor - *Adriano Marrey*, Corregedor Geral da Justiça e Relator - *Bruno Affonso de André*, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça em exercício.

129. Impende ao Oficial a verificação de todos os requisitos legais, indispensáveis ao registro do instrumento, aferindo-lhes a validade absoluta, a legalidade e a eficácia, com análise dos vícios extrínsecos e intrínsecos impeditivos, não obstante provenha o título de decisão judicial.

(AC 271.597, São Paulo, 25-7-1978, Des. Andrade Junqueira.)

130. Registros irregulares não justificam outras propositadas irregularidades.

(AC 271.597, São Paulo, 25-7-1978, Des. Andrade Junqueira.)

131. A existência de posse localizada, exercida pelo condômino, é irrelevante para a admissibilidade de registro de alienação de parte certa.

(AC 271.597, São Paulo, 25-7-1978, Des. Andrade Junqueira.)

132. Aos Juízes de Família e Sucessões falta competência absoluta para emitir ordem indiscutível aos Registros Públicos. Esta deficiência nulifica eventual mandamento dirigido ao Registro Imobiliário.

(AC 271.597, São Paulo, 25-7-1978, Des. Andrade Junqueira.)

Apelação Cível n. 271.597 - CAPITAL

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AC 271.597, da Capital, em que são apelantes Massamori Isamu ou Masamori Isamu e Francisco da Silva de Abreu e apelado o Sr. Oficial do 14º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital,

*Acordam*, por votação unânime, *negar provimento* aos recursos, pagas as custas *ex legi*.

1. Rebelam-se o apresentante e terceiro interveniente prejudicado contra a respeitável sentença que, acolhendo dúvida, recusou matrículas de unidades territoriais, descritas nas escrituras submetidas a registro, sob fundamentos de que o estado de comunhão indivisa da coisa maior não autorizava alienação de partes determinadas, sem aquiescência dos outros consenhores, nem o permitiria sentença que se limitara a conceber alvará para lavratura dos instrumentos. Não se procedera, ao depois, a averbação de ruas constantes destes, não se exibira comprovante de tributos municipais, não se colhera anuência de promitentes-compradores, titulares de direitos reais, e ainda estaria denunciada sobreposição de transcrições. Os recursos opõem, em síntese, que o loteamento fora deferido de sentença pronunciada em processo contencioso de inventário e não fora impugnado da promitente-compradora, participante do processo. Constavam, ademais, precedentes de registros de áreas individuadas do mesmo condomínio. A existência das ruas decorria, doutro lado, de registros já efetuados e juntara-

se comprovante de lançamento de impostos sobre a Chácara, tendo-lhes o adquirente assumido a responsabilidade de solução de eventual débito. E, por fim, as incertezas, reconhecidas do Oficial, não justificariam conclusão de duplicidade de registros concernentes à mesma coisa.

## 2. Inconvincentes os recursos.

Concedendo-se infundadas e contornadas as objeções respeitantes à ausência de averbação de ruas, notoriamente conhecidas, que é de iniciativa do Oficial (art. 167, II, n. 13, da Lei de Registros Públicos), e de apresentação de comprovantes dos lançamentos dos tributos, suprida por lançamento sobre a área maior, e assunção de responsabilidade solidária do adquirente, subsistem entraves de grande peso aos registros perseguidos.

As escrituras questionadas encerram incontroverso desmembramento parcial de área em condomínio indiviso e alienação das unidades correspondentes, identificadas e individuadas, sem aquiescência dos consenhores. Que o condomínio persiste, provam-no a presunção inconvelia \* (*sic*) das transcrições anteriores (Fls. 51 e s., 68, 283, 301v., 314 e 331) e a própria debilidade das divagações contrapostas pelos recorrentes. Apegam-se a que a sentença, pronunciada no processo de inventário, teria reconhecido a extinção do condomínio, segundo defluiria de prova documental produzida na oportunidade. Ressaltando que seria fácilimo transplantá-la para este procedimento de dúvida, esqueceram-se, no entanto, os apelantes de a reproduzir aqui, com a só juntada dos elementos documentais que teriam sustentado aquela convicção, expressa *incidenter tantum*, de esgotamento da co-propriedade! Nenhum dado, sequer crítico-lógico, emergente deste procedimento de dúvida, justifica concluir se tenha extinto ou exaurido o condomínio, cuja integridade é consequência necessária das transcrições que lhe deram origem. Acresça-se que nem é fundamentada a suposição de estado parcial *pro diviso*, ou posse localizada das unidades vendidas - coisa irrelevante para a admissibilidade das matrículas -, já que, sobre não decorrer de nenhuma circunstância concludente, o tardio desmembramento foi consertado apenas na última escritura de retificação das anteriores! Algo obscuro o motivo do repentino reconhecimento de situação praxeada de pré-constituída...

Ora, se pode o condômino alhear ou gravar a respectiva parte indivisa (art. 623, III, do CC), é-lhe, entretanto, defeso assim alterar a coisa comum e dar posse a estranhos, como alienar parte certa e determinada da indivisão, sem o consentimento dos outros consenhores. Se acorda transmissão de corpo individuado, indenticado por menção de área, limites e

---

\* O certo é inconvelida

confrontações, correspondentes à proporção de sua quota ideal no todo, sem aquele consenso, terá denegado o registro do instrumento (cf. RT, 428:243, 366:177, 280:467, 306:386, 261:301, e AgP 234.714, 229.041, 184.847, 166.128, 160.080, 158.104, 157.015 e 153.327).

As razões dessa constante orientação do Egrégio Conselho são evidentes. Posto que, em sede da teoria dos negócios jurídicos, senão qualifique o ato de nulo ou anulável, mas apenas mareado de *ineficácia*, o impedimento ao registro imobiliário advém de considerações de outra ordem, muito embora de certo modo conseqüentes. O negócio de alienação é válido, mas sua *eficácia* está subordinada à divisão jurídica da coisa, enquanto resultado do específico processo divisório ou da equivalente anuência dos demais co-proprietários, que ao alienante atribua aquela porção, territorialmente determinada, da coisa comum. Trata-se de consectário inelutável da limitação das faculdades condominiais, circunscritas, no tema, ao poder de alienação da só parcela ideal indivisa e do recurso subsidiário à pretensão de divisão (arts. 623, III, e 629, *caput*, do CC). Seria despropósito insigne sustentar interpretação que construísse outra via indireta de obtenção de divisão e simultâneo alargamento da faculdade de disposição. Pondere-se que, na verdade, impedido de gravar ou alhear corpo determinado, sem socorro prévio ao remédio da *commune dividundo* ou da anuência dos outros consortes, expedientes em que se assegura a audiência e participação destes, pudesse o condômino alienar, unilateral e eficazmente, quinhão determinado, acabaria logrando *divisão jurídica e concreta*, à revelia dos consenhores. Que este fora resultado de todo em todo inconciliável com a disciplina legal do estado de comunhão, é inferência que salta aos olhos.

Ora, autorizar o registro de instrumento de transferência de parte ideal, expressa em área delimitada, sem o assentimento dos comunheiros, valeria por conceder, exatamente, aquela *eficácia* que o ordenamento condiciona à manifestação dos condôminos, por obra de ação divisória ou de concordância no ato, na medida em que esta opera *divisão jurídica*, conquanto parcial. Encadeando-o com os princípios informativos do sistema de registro imobiliário, segue-se que não pode este costear os obstáculos que o regulamento do condomínio assenta para a atuação da *eficácia* dos negócios.

Entende-se, portanto, em que sentido a *prévia divisão jurídica* (pouco se dá a divisão de fato) é invocada como condição de observância do *princípio da continuidade dos registros públicos*, que acabaria insultado se se autorizasse, sem aquela, o reconhecimento jurídico da fragmentação, em unidades independentes, de propriedade condominial figurada no registro que se

pretenda modificar. Noutras palavras, a transmutação jurídica, refletida no registro de desmembramento, loteamento ou outra forma de subdivisão territorial de condomínio, enquanto pressuposto da seqüência necessária dos registros (*princípio da continuidade*), só se produz através dos institutos que a ordem jurídica prevê. Assim, para a transfiguração legal de condomínio para unidades destacadas, não concebe o sistema jurídico senão *divisão "ex jure"*, conseqüente a determinação oriunda de processo divisório específico ou a negócio jurídico de partilha de que é modalidade ou espécie a aquiescência de todos os comunheiros à alienação de parte certa. É da essência do estatuto legal da comunhão que a sorte desta seja deliberada em face de todos que a compartilham (*com + sócio!*)! Outras formas, que prescindam da audiência dos consortes, carecem de força para gerar *divisão lícita e juridicamente eficaz*, que é condição indeclinável para resguardo do princípio da continuidade dos registros públicos.

Não há dizer, com rigor técnico, que é o só princípio da continuidade que impossibilita o registro de instrumento de alienação de parte ideal, expressa em área delimitada, sem consentimento dos demais comunheiros. A conclusão é verdadeira na medida em que pressupõe a inoperância jurídica desse negócio para produzir o desmembramento *ex jure*, enquanto antecedente necessário do desdobramento e continuidade dos registros. Atente-se em que, *a priori*, o registro de instrumento de venda de imóvel desmembrado, partilhado ou destacado de maior porção, não transgride o princípio da continuidade (art. 235, parágrafo único, da Lei n. 6.015, de 31-12-1973). Postula apenas que o ato ou negócio jurídico, tendente a produzir o desmembramento, partilha ou destaque, seja *eficaz*. E já se viu que não o é alienação de fração ideal, localizada em área, limites e confrontações, sem o consentimento dos outros co-proprietários, como sucedeu aqui.

É verdade que instrumentos de anteriores negócios, incidentes sobre corpos certos do mesmo condomínio, celebrados sem anuência dos consenhores, foram registrados (fls. 51/66, 68/99, 151/153 e 242v.). Contaminados da ineficácia que impregna os títulos correspondentes, tais registros não justificam o deferimento da pretensão aqui deduzida. Nunca se ouviu dizer que registros irregulares justifiquem outras propositadas irregularidades!

Nem aos apelantes lhes aproveitam os precedentes jurisprudenciais invocados (AC 259.105 e AgP 249.048), pois, consoante bem o apreendeu a escorreita sentença, das transcrições anteriores, em ambas as causas, constava a determinação, por característicos e confrontações mencionados, das quotas ideais (cf. fls. 156-A, 158/160 e 169/174).

3. Tão vistosos e ponderados impedimentos, não os transpõem a origem jurisdicional da sentença pronunciada no inventário e os limites da atribuição do Oficial do Registro.

Não está em xeque o indubitado caráter de jurisdicionalidade própria dos processos de inventário e arrolamento, sob o pálio do vigente Código de Processo Civil. Quer isto dizer que se não questiona a aptidão de sentenças, emitidas no curso desses processos, receberem a autoridade de coisa julgada material, reservada às provisões definitivas de causas contenciosas.

O que não vêem os recorrentes é que essa é qualidade exclusiva dos provimentos jurisdicionais de mérito ou *definitivos*, pressupostos de julgamentos, totais ou parciais, de *lide* (art. 468 do CPC). Não se estende, portanto, a outros pronunciamentos judiciais e, muito menos, aos atos decisórios que não ponham termo ao processo ou conjunto das relações processuais, qualificados de *decisões interlocutórias* (art. 162, §§ 1º. e 2º.). E que, em se tratando de *sentenças definitivas*, presentes as notas de extinção do processo e apreciação da lide, o selo da imutabilidade não transcende os sujeitos ou partes.

Ora, ato que, em processo de inventário, autoriza expedição de alvará para lavratura de instrumento de retificação e ratificação, sentença não é, portanto não extingue nenhum processo. Extinguira-o, definitiva não seria, porquanto não aprecia nenhuma lide. Apreciara-o, ainda assim a coisa julgada material vincularia apenas as partes, não transbordando para constranger agentes administrativos do Registro Imobiliário. Nesse passo, aliás, se se pode encontrar natureza *mandamental* naquela decisão interlocutória, estaria dirigida aos servidores de Tabelionato, na autorização à lavratura do instrumento noticiado.

Trata-se, portanto, de decisão interlocutória de questão própria de jurisdição voluntária ou graciosa, conquanto emanada em processo contencioso, e restrita à emissão de *exequatur* à lavratura de ato de interesse de espólio. Desprovida de outra autoridade, suas digressões, concernentes à validade e eficácia do negócio, constituíram meros fundamentos do dispositivo autorizante, onde reside a indiscutibilidade formal ou intraprocessual. Não se lhe pode, então, descobrir ordem indiscutível aos Registros Públicos, que não apresenta nem poderia apresentar, desde que aos Juízos de Família e Sucessões lhes falta *competência absoluta* na matéria. E esta deficiência nulificaria até mesmo eventual mandamento dirigido ao Registro Imobiliário (arts. 113, § 2º., e 111, primeira parte, do CPC).

Seria oportuno, outrossim, insistir em que títulos ou instrumentos, provenientes de atos e negócios autorizados ou homologados por decisão

judicial, não se forram à necessária observância dos pressupostos legais de acesso aos Registros Públicos (cf. AC 269.827). Nem está, por fim, embaraçado o Oficial do Registro Imobiliário no cumprimento do dever de exame dos títulos submetidos, ainda que oriundos de longínqua decisão judicial. Impede-lhe a verificação de todos os requisitos legais, indispensáveis ao registro do instrumento, aferindo-lhes a validade absoluta, a legalidade e a eficácia, com análise dos vícios extrínsecos e intrínsecos impeditivos, não obstante provenha o título de decisão judicial, salvo se se cuidar de sentença, proferida de órgão jurisdicional competente em razão da matéria e que tenha apreciado as questões suscetíveis ao propósito da admissibilidade do registro.

4. Da inconsistência dos reparos opostos às atribuições do Oficial, diz o absurdo a que, na espécie, conduziria a pretensão dos recorrentes, diante do derradeiro obstáculo.

Em diligências bem deliberadas pelo zeloso Juízo recorrido, apuraram-se indícios veementes da duplicidade de registros sobre as mesmas áreas, ou superposição de títulos de propriedade (fls. 582v., 583v. e 585/595). Pretextando incerteza das certidões e informações, curvaram-se os apelantes às evidências repentinamente reveladas e acabaram admitindo que inúmeros registros anteriores abrangem áreas que são objeto das escrituras apresentadas (fls. 597/612)!

Entrave a mais que prova a inanidade dos argumentos centrados na origem judicial das escrituras e nas pretensas limitações funcionais, cuja aceitação induziria a conseqüências jurídicas de gravidade tamanha que nem pedem comentários!

5. Do exposto, acordam, por votação unânime, negar provimento aos recursos, para que subsista a respeitável sentença apelada, inclusive por seus próprios e bem deduzidos fundamentos. Custas *ex lege*.

São Paulo, 25 de julho de 1978 - *Acácio Rebouças*, Presidente do Tribunal de Justiça, com reservas, face à amplitude dos conceitos emitidos - *Humberto de Andrade Junqueira*, Corregedor Geral da Justiça e Relator - *Young da Costa Manso*, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça e Revisor.

149. A origem judicial do título não o alivia ao ônus de satisfazer aos requisitos de ingresso no Registro Imobiliário.

(AC 271.182, Atibaia, 29-6-1978, Des. Andrade Junqueira.)

150. Cuidando-se de hipótese em princípio submissa ao Decreto-lei n. 58/37, à transmissibilidade dos lotes se torna exigível o registro prévio do loteamento (RT, 451:130, 436:149).

(AC 271.182, Atibaia, 29-6-1978, Des. Andrade Junqueira.)

151. A incorporação das áreas destinadas a circulação e recreio ao patrimônio público exige, para seu perfazimento, a transcrição do instrumento de doação ou o registro do loteamento, que é o modus legal da transferência das áreas ao domínio público da comuna.

(AC 271.182, Atibaia, 29-6-1978, Des. Andrade Junqueira.)

152. Se não se procedeu ao registro da transmissão ou incorporação de áreas precisas e individuadas, correspondentes ao sistema de circulação, não há como reconhecer a existência jurídica desses dados, como pontos de individualização e caracterização de lotes.

(AC 271.182, Atibaia, 29-6-1978, Des. Andrade Junqueira.)

Apelação Cível n. 271.182 - ATIBAIA

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AC 271.182, da Comarca de Atibaia, em que é apelante o Ministério Público da Comarca e apelado Fidêncio de Azevedo Trigo,

*Acordam*, por votação unânime, *dar provimento* ao recurso, para indeferir o registro, pagas as custas *ex lege*.

1. Não se conforma a douta Corregedoria com a respeitável sentença que, entendendo caracterizados os lotes, objeto de carta de arrematação, autorizou o registro desta, não obstante faleça registro do plano do loteamento correspondente. Argumenta o recurso com que não estaria demonstrada a inaplicabilidade do Decreto-lei n. 58/37 à espécie, que não consubstancia caso de desmembramento, e, ao depois, estaria quebrantado o princípio da continuidade dos registros públicos.

2. Procede o recurso.

Consoante apreendeu a douta Curadoria, recorrente temerário fora assentar que a espécie não se escraviza às exigências do Decreto-lei n. 58, de 10-12-1937. O que emerge dos autos é apenas o convencimento de que os lotes arrematados teriam sido adquiridos, primitivamente, por Rafael de Martino Júnior (fls. 8, II), sem dilucidação da forma e condições do negócio. Está evidente que esse fato não exclui a ocorrência dos pressupostos de sujeição do loteamento ao império daquele diploma cogente, bem podendo ter sucedido oferta pública e pagamento parcelado, circunstâncias que constrangeriam à observância das prescrições invocadas. Cuidando-se, portanto, de hipótese em princípio submissa àquele Decreto-lei, à transmissibilidade dos lotes se torna exigível o registro prévio do loteamento (RT, 451:130 e 436:149).

Concedendo-se, todavia, *ad argumentandum tantum*, estivesse disjungida à incidência desses preceitos, não deixaria de configurar loteamento, então clandestino ou irregular, persistindo obstáculo de tomo à exeqüibilidade do registro.

É que, tendo havido mera aprovação do plano de parcelamento ou subdivisão urbana, sem aproveitamento de preexistente sistema viário oficial, mas com proposta de abertura de novas vias e logradouros públicos - o que caracteriza *loteamento* (art. 1º. §§ 1º. e 2º., do Dec. lei Federal n. 271, de 28-2-1967), constando ainda doação à municipalidade das áreas destinadas a circulação e recreio (fls. 41), não se demonstrou a incorporação destas ao patrimônio público. A liberalidade anunciada não se concretizou, ao que se deduz, por negócio jurídico, cujo instrumento deveria transcrito, nem se procedeu ao registro do loteamento, que é o *modus* legal da transferência das áreas ao domínio público da comuna (art. 4º., *caput*). Esta regra veio pôr cobro às dissensões doutrinárias e pretorianas (cf. Pontes de Miranda, *Tratado de direito predial*, v. 3, p. 108, § 31, n. 4, e *Tratado de direito privado*, t. 13, p. 89, § 1.452; Waldemar Ferreira, RT, 215:10-2, e RT, 359:425) acerca da operância da incorporação ao patrimônio público, que agora é consequência do registro do loteamento (cf. RT, 417:152). A inalienabilidade, prevista no art. 3º., do Decreto-lei n. 58/37, não excluía o domínio particular, cujo sujeito poderia dele desistir, como ainda o pode em certas circunstâncias, reassumindo a disponibilidade dos espaços livres.

Ora, nessas coordenadas, a pretensão esbarra no incontável princípio da continuidade dos registros públicos. Não se providenciou que, pelo destaque das áreas, reservadas ao sistema viário, ao conteúdo da transcrição abrangente da gleba maior e pela matrícula respectiva, ficassem registradas tais mutações subjetiva e objetiva da coisa ou corpo originário, enquanto conjunto de referências e pressuposto de admissibilidade de matrícula autônoma dos lotes arrematados. Noutras palavras, se se não procedeu ao registro da transmissão ou incorporação de áreas precisas e individuadas ao patrimônio público, não há como reconhecer a existência jurídica desses dados, como pontos de individuação e caracterização de lotes. Não há ruas com que pudessem dividir e confrontar as unidades de fracionamento e, por isto mesmo, nem se cogita de autonomia e independência destas, enquanto a identificação de cada qual pressupõe existência de vias públicas que as separem e estremem. Impensável é lote um, situado na rua dois, se rua dois não se concebe!

A conclusão imediata está em que não se guarda necessária conformidade ou correspondência entre a caracterização dos lotes, emergente do instrumento apresentado, e a constante da Transcrição

anterior n. 26.755, que apenas figura quinhão de dezoito alqueires (fls. 13). O registro, portanto, é simplesmente impossível (arts. 227, 228, 236, 225, § 2º., e 176, parágrafo único, II, da Lei n. 6.015 de 31-12-1973).

Nem se objete com o caráter do título exibido (carta de arrematação). A origem judicial deste, simples expressão documental de expropriação do poder de disponibilidade, não o alivia ao ônus de satisfazer aos requisitos de ingresso no Registro Imobiliário.

3. Do exposto, acordam dar provimento ao recurso, por votação unânime, para indeferir o registro, julgando procedente a dúvida. Custas *ex lege*.

São Paulo, 29 de junho de 1978 - *Acácio Rebouças*, Presidente do Tribunal de Justiça - *Humberto de Andrade Junqueira*, Corregedor Geral da Justiça e Relator - *Young da Costa Manso*, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça e revisor.

169. Os herdeiros não podem dispor do domínio nascido da abertura da sucessão enquanto não promovam o registro do formal de partilha. Somente este assegurará observância dos princípios da continuidade e publicidade do registro imobiliário e tornará perfeita a genealogia do imóvel.

(AC 269.827, Registro, 29-6-1978, Des. Andrade Junqueira. No mesmo sentido: AC 267.247.)

170. A arrematação é ato publicístico de expropriação da faculdade de disposição do bem. Como tal, só pode assegurar a transmissão que o exercício pessoal da disponibilidade poderia garantir. Se o titular nada tem, nada transpassa a arrematação.

(AC 269.827, Registro, 29-6-1978, Des. Andrade Junqueira.)

171. O instrumento de cessão de direitos hereditários não tem acesso ao Registro Imobiliário. Trata-se de ato não previsto, assim no direito anterior como no art. 167, I, da Lei n. 6.015/73.

(AC 269.827, Registro, 29-6-1978, Des. Andrade Junqueira.)

172. A carta de arrematação “enquanto título dependente de registro imobiliário, iguala-se a todos os outros instrumentos de proveniência distinta, sujeitando-se ao controle dos requisitos internos e externos, cuja coexistência se faça necessária à prática do ato”.

(AC 269.827, Registro, 29-6-1978, Des. Andrade Junqueira.)

173. Se a cessão de direitos hereditários não tem acesso ao Registro Imobiliário, não merece igualmente registro a arrematação de tais direitos. (AC 269.827, Registro, 29-6-1978, Des. Andrade Junqueira.)

Apelação Cível n. 269.827 - REGISTRO

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AC 269.827, da Comarca de Registro, em que é apelante Nicola Seleck e apelado o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca,

*Acordam*, por votação unânime, *negar provimento* ao recurso, pagas as custas *ex lege*.

1. Insurge-se o apelante contra a respeitável sentença que, acolhendo dúvida inversa, desautorizou registro de carta de arrematação, sob fundamento de que a coisa está transcrita em nome de terceiros que não a executada, desprovida, portanto, de domínio. Sustenta o recurso que a origem judicial do título apresentado acobertaria vícios intrínsecos, garantindo a inteireza da transmissão da propriedade.

2. Improcede o recurso.

Está incontrovertido que o apresentante arrematou, nos autos de processo falimentar, área transcrita em nome de outrem que não a falida. Mais precisamente, arrematou direitos hereditários incidentes sobre a coisa individuada. Na verdade, sucedeu que, transcrita esta em nome de Emílio Ferreira de Lara, Francisco Domingues de Oliveira e Maria Gertrudes de Lara (fls. 31, 32 e 33), seus herdeiros cederam a Ambrósio Castaldi Filho os direitos sucessórios correspondentes (fls. 31, 32, 33 e 35) e, em seguida, a falida os teria adquirido a Ambrósio (fls. 16). Isto não o questiona o recorrente, que se aferra ao pretensão caráter absolutório da origem judicial do título exibido.

Equivoca-se. A judicialidade da carta de arrematação não a expunge de vícios assim formais como substanciais, impedientes de acesso ao registro imobiliário, nem assegura, só por só, transferência pretendida de domínio. Enquanto título dependente de registro imobiliário, iguala-se a todos os outros instrumentos de proveniência distinta, sujeitando-se ao controle dos requisitos internos e externos, cuja coexistência se faça necessária à prática do ato. A lei não a liberta da indeclinável atenção aos pressupostos do registro, bastando notar que lhe estende exigências reclamadas aos demais documentos (arts. 221, IV, 222, 224, 225, *caput*, e 226 da Lei nº. 6.015, de 31-12-1973).

Nem poderia ser de outro modo. Sob a perspectiva do direito material a arrematação, instituto de há muito inconfundível com venda, não pode mais do que poderia o titular do direito constrangido. Enquanto ato publicístico de expropriação da faculdade de disposição do bem, assegura apenas a transmissão que o exercício pessoal da disponibilidade poderia garantir. Noutras palavras, é ato de transferência forçosa do que é em cujos limites, espontaneamente, poderia transferir o titular. Se este nada tem, nada transpassa a arrematação.

Ora, como houve a falida tão-só direitos hereditários concernentes à área, a arrematação substanciou apenas transmissão desses direitos, sobremodo estremados do direito de propriedades, e a carta conseqüente não passa de instrumento ou título de aquisição daqueles. Seria despropósito insistir em que, nestas coordenadas, a arrematação não induz à transferência da propriedade da área, pela manifestíssima razão de que não a tinha a falida.

E não a tinha esta, porque sessão de direitos hereditários, relativos a imóveis, posto imobiliária a natureza do direito à sucessão aberta, carece de virtude para transmitir domínio. Conquanto nascido este da só abertura da sucessão (arts. 530, IV, e 1.572 do CC), dele não podem dispor os herdeiros enquanto, assegurando a observância dos princípios da continuidade e publicidade do registro imobiliário e, eventualmente, pondo termo à indivisão, não promovam o registro do formal e assim perfeita a genealogia jurídica do imóvel (cf. AC 267.247). O antecessor da falida, portanto, não adquiriu propriedade do terreno, de que não poderiam dispor os herdeiros cedentes à falta de transcrição de formal.

Na cadeia sucessória, portanto, chega-se a arrematação de meros direitos hereditários sobre a coisa. Registrar-lhe a carta seria, por via de conseqüência, agredir assente orientação de inexecuibilidade de registro de instrumento de cessão de direitos hereditários, que, em resguardo do princípio da continuidade, é ato não previsto assim no direito anterior, como no art. 167, I, da vigente Lei de Registros Públicos.

3. Do exposto, acordam, por votação unânime, negar provimento ao recurso. Custas *ex lege*.

São Paulo, 29 de junho de 1978 - *Acácio Rebouças*, Presidente do Tribunal de Justiça, com reservas relativamente à fundamentação doutrinária - *Humberto de Andrade Junqueira*, Corregedor Geral da Justiça e Relator - *Young da Costa Manso*, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça e Revisor.

Apelação Cível n. 452-0 - GUARUJÁ

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AC 452-0, da Comarca de Guarujá, em que é apelante Companhia de Empreendimentos Minas Gerais, sendo apelado o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis,

*Acordam* os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, adotado o relatório de fls., *negar provimento* ao recurso, nos termos do parecer da douta Procuradoria Geral da Justiça, que adotam.

Acrescem, apenas, que o sequestro, para valer contra terceiros, devia ser *inscrito* no Livro 4, no sistema do Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939 (arts. 279 e 252), devendo, no atual, ser objeto de *registro* (art. 167, I-5, da Lei de Registros Públicos). Por outro lado, a recomendação emanada da Eg. Corregedoria Geral da Justiça - com relação aos Oficiais dos Registros Públicos - "pretendeu suprimir barreiras", sim, "à tramitação dos negócios", mas sem prejuízo da "exigência do que for de lei" (cf. fls. 32), em consonância, aliás, com as normas registrárias que incluem a suscitação de dúvida quando incompleto, ou sem possibilidade de complementação, o título apresentado. Finalmente, observam que nada tem a ver a pena disciplinar imposta ao Serventuário com a dúvida que suscitou, mesmo em se tratando de mandado judicial, também susceptível de apreciação, pelo oficial, à luz dos princípios normativos dos Registros Públicos.

São Paulo, 11 de novembro de 1981 - *Francisco Thomaz de Carvalho Filho*, Presidente em exercício - *Bruno Affonso André*, Corregedor Geral e Relator - *Dalmo do Valle Nogueira*, Vice-Presidente em exercício.

161. Para fim registrário, a carta de adjudicação submete-se aos princípios norteadores dos Registros Públicos.

(AC 602-0, Apiaí, 11-5-1982, Des. Affonso de André.)

Apelação Cível n. 602-0 - APIAÍ

*DÚVIDA. Suscitação. Pressuposto. Requerimento do apresentante do título. Art. 198 da Lei de Registros Públicos.*

*DÚVIDA. Processo. Assistência. Inadmissibilidade.*

*REGISTRO DE IMÓVEIS. Imóvel encravado em área maior, sem divisas e confrontações. Art. 225 da Lei de Registros Públicos. Dúvida procedente.*

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de AC 602-0, da Comarca de Apiaí, em que é apelante Bernek & Cia., sendo apelado o Sr. Oficial do Registro de Imóveis,

*Acordam* os desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, *negar provimento* ao recurso.

1. Trata-se de dúvida suscitada pelo Sr. Oficial do Registro de imóveis, ante a apresentação, para registro, de carta de adjudicação, extraída dos autos da Ação de Adjudicação Compulsória n. 87/73, no 1º. Ofício de Justiça da Comarca.

Fundou-se o suscitante na constatação, no exame da legalidade do título, de que a área de 2.552,85ha está encravada na área maior, de 4.416 alqueires, sem as divisas e confrontações, como exige o art. 225 da Lei de Registros Públicos.

Admitida a assistência de Emílio Fiorentino Battistela e outros, ao Sr. Oficial suscitante, a dúvida foi julgada procedente.

Daí o apelo, formulado pela interessada, Bernek & Cia., pleiteando a reforma do julgado, para que o Oficial proceda ao “registro da carta de sentença, obedecendo os rumos e distâncias que foram fornecidos com o memorial de fls. 146 a 147 ou, quando não, ao menos, que registre essa carta como fração ideal no imóvel ‘Fazenda Vitória’” (fls. 197).

O recuso foi processado, regularizando-se, em diligência, o recolhimento de contribuições previdenciárias.

Opina a douta Procuradoria Geral da Justiça pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

2. Observam, de início, que a dúvida, no Registro de Imóveis, só deve ocorrer a requerimento do apresentante do título, nos expressos termos do art. 198 da Lei de Registros Públicos.

Todavia, como foi recebida e processada, a despeito disso, a melhor solução, agora, consiste no exame da matéria posta a Juízo.

Fica todavia, a observação como recomendação a ser considerada nos casos futuros.

3. Observam, por outro lado, que o processo de dúvida não admite a assistência, ou intervenção de terceiros, consoante reiterados pronunciamentos deste Eg. Conselho, como pode ser visto no julgamento da AC 176-0, Rel. Des. Adriano Marrey, *RJTJSP*, 66:410, e, mais recentemente, no da AC 1.249-0, de que foi relator o mesmo deste acórdão (*RJTJSP*, 75:361).

Assim, não era caso de deferimento, não devendo, pois, ser considerada.

4. No mais, negam provimento ao apelo, para manter, no remanescente, a r. sentença.

Com efeito, o título apresentado a registro não traz as divisas e confrontações do imóvel. Isso é exigência legal, especificamente, da norma constante do art. 225 da Lei de Registros Públicos.

Pretende a apelante que a carta de adjudicação deva, "ao menos, ser registrada como área ideal contida na área maior". E afirma não se poder recusar o registro, "o que implica em negar a eficácia à coisa material e formalmente julgada" (fls. 189).

Ocorre que são diversas as situações.

A ação de adjudicação compulsória fundou-se no inadimplemento do contrato e visou a expedição de carta de adjudicação tendo por objeto o imóvel descrito na inicial.

Para fim registrário, todavia, a carta de adjudicação, expedida dos autos da ação respectiva, submete-se aos princípios norteadores dos Registros Públicos, um deles o de perfeita adequação do imóvel objeto do título, aos assentos contrários existentes. "Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior" (art. 225, § 2º. da Lei de Registros Públicos).

Não se pode considerar a carta de adjudicação como indicativa de parte ideal do imóvel para efeito de registro.

Diga-se, de passagem, que os títulos judiciais também podem ser objeto de suscitação de dúvida, como se vê no julgamento do AgP 242.900, Rel. Des. Márcio Martins Ferreira, in *Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura do Biênio 1974/1975*, Lex, 1977, e da AC 59-0, Rel. Des. Adriano Marrey, RJTJSP, 68:440.

Nem teria sentido pretender-se, nestes autos do processo de dúvida, a retificação do memorial trazido aos autos pela suscitada (fls. 64).

São Paulo, 11 de maio de 1982 - *Francisco Thomaz de Carvalho Filho*, Presidente do Tribunal de Justiça - *Bruno Affonso de André*, Corregedor Geral da Justiça e Relator - *Humberto de Andrade Junqueira*, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça e Revisor.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível N.º 12.673-0/3, da Comarca de Guarujá, em que é apelante NELSON LOUREIRO

DE OLIVEIRA e apelada a OFICIALA DO CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, conhecer do recurso e lhe negar provimento.

Cuida-se de recurso interposto contra decisão que, em sede de procedimento de dúvida, negou registro à carta de adjudicação passada em favor de Néelson Loureiro de Oliveira, tendo em conta a necessidade da prévia retificação da descrição do imóvel no registro para o ingresso do título.

No apelo, sustenta o recorrente que a retificação exigida é dispensável, tendo em conta a existência de decisão judicial passada nos autos do processo de inventário mandando averbar a nova descrição da área.

O pronunciamento do Ministério Público, nas duas instâncias, é pelo improvimento do apelo, havendo preliminar de não conhecimento. O parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria foi dado no mesmo sentido.

É o relatório.

A preliminar argüida está prejudicada, seja em razão da apresentação do instrumento de mandato, seja porque, na via administrativa, há mitigação do rigorismo formal da via processual ordinária.

No mérito, não há como dar provimento ao apelo.

A descrição do imóvel constante do título em cotejo com a descrição constante do registro não permite um perfeito controle qualitativo da disponibilidade, o que inviabiliza o ingresso do título, pena de ofensa ao princípio da especialidade.

Por outro lado, a retificação do registro só pode ser feita mediante o procedimento elencado no artigo 213, parágrafos 2º. a 5º. da Lei Federal nº. 6.015/73, de forma que de nenhum efeito a ordem de retificação com origem no processo de inventário. É sempre bom lembrar que todos os títulos que ingressam em cartório, independentemente de sua origem, devem ser qualificados à luz dos princípios registrários.

Por tudo isso, fica improvido o recurso.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores os Desembargadores ANICETO LOPES ALIENDE, Presidente do Tribunal de Justiça e ODYR JOSÉ PINTO PORTO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 1º. de julho de 1.991.

(a) ONEY RAPHAEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível Nº. 15.757-0/9, da Comarca de GARÇA, em que é apelante a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO e apelado o OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS da Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Versam os autos sobre dúvida de registro de imóveis onde se negou registro a mandado de penhora expedido em execução fiscal, por se encontrar o imóvel titulado em nome de terceiro que não o co-executado.

Apela a interessada sustentando a obrigatoriedade de cumprimento da ordem judicial, e ser dispensável o ajuizamento de ação específica para o cancelamento do registro obstativo.

O Ministério Público, em primeiro grau, é pelo acolhimento do reclamo. Pelo improvimento se manifesta o Douto Procurador de Justiça. No mesmo sentido o parecer do MM. Juiz Auxiliar.

Esse, o relatório.

A hipótese é de negativa de registro de mandado de penhora, por infração à continuidade do registro. O imóvel está matriculado sob nº. 2.997 na serventia predial de Garça em nome de Maria Luiza Egea, Vera Lúcia Egea Souza e Silva e Carlos Roberto dos Reis de Souza e Silva (R 4/M 2.997). A execução foi proposta contra Majocafé Ltda., Manoel Egea e João Paulo Egea.

O título judicial está sujeito à qualificação registrária, como é da jurisprudência deste Conselho. Não há desobediência em recusar o Oficial registro por se tratar de título judicial, como se salienta no parecer do MM. Juiz Auxiliar.

*No mais, havendo infração à continuidade não pode ser admitido o registro perseguido, não pode ser admitido o registro perseguido, não se analisando, em sede administrativa de dúvida, alegação de eventual alienação em fraude ou não à execução, cuja atribuição se insere no exercício da atividade jurisdicional.*

Cancelado o registro obstativo, todavia, nada obstará a reapresentação do título para a nova qualificação que possa merecer.

Isto posto, negam provimento ao recurso interposto.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores ODYR PORTO, Presidente do Tribunal de Justiça e LAIR DA SILVA LOUREIRO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 26 de fevereiro de 1993.

(a) JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível Nº. 15.808-0/2, DA Comarca de SÃO PAULO, em que é apelante EXXON QUÍMICA LTDA. e apelado o OFICIAL DO 12º. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Versam os autos sobre dúvida de registro de imóveis onde se negou registro a carta de adjudicação, expedida em autos de execução, por infração à continuidade e disponibilidade do registro. Apela o interessado sustentando que a lei não veda a irrisignação e que se trata de título judicial, pelo que a exigência de averbação de casamento não se lhe pode exigir. Conclui não haver prejuízo a terceiros e pede a reforma, permitindo-se o registro.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, é pelo conhecimento e procedência da dúvida. O MM. Juiz Auxiliar é pelo improvimento.

Esse, o Relatório.

A hipótese é de negativa de registro de carta de adjudicação por ofensa à continuidade e disponibilidade do recurso.

Ocorre que, sendo limitada a irrisignação, impossível será o registro, pois restam exigências a serem cumpridas. Ademais, na reapresentação do título olvidou-se nova qualificação, suscitando diretamente a dúvida, embora a pedido do interessado.

É da orientação deste Conselho a inexistência de dúvida doutrinária, como se salienta no parecer, pelo que correta a decisão guerreada.

De toda forma, o executado não era titular do domínio do quinhão objeto da adjudicação, pelo que excedente da disponibilidade. E quanto à averbação do casamento para regularidade da continuidade, é providência que não demanda maior indagação. Nem se trata de exigência cujo cumprimento seja impossível, a justificar diverso posicionamento. E a natureza judicial do título da apelante não lhe suprime a qualificação, como igualmente decorre de precedentes deste Órgão.

De toda sorte, inexistindo irrisignação total, não era de se admitir a dúvida, pois, o registro não poderia se efetivar. Inadmissível, ademais, decisão condicional, vinculada a eventual satisfação das exigências.

Isto posto, negam provimento ao recurso interposto.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores os Desembargadores ODYR PORTO, Presidente do Tribunal de Justiça e LAIR DA SILVA LOUREIRO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 26 de fevereiro de 1993.

(a) JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 15.909-0/3, da Comarca de SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, em que é apelante SUL BRASILEIRO SP - CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A e apelado o OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Versam os autos sobre a dúvida de registro de imóveis onde se negou acesso à carta de adjudicação expedida em autos de execução hipotecária promovida contra, unicamente contra a devedora originária, embora já matriculado o imóvel também em nome de seu marido por força de casamento.

Apela o interessado sustentando que o imóvel foi transferido a terceiros antes do casamento, pelo que não integrou a comunhão. Aduz, ainda, desinteresse, em vista do ajuizamento de embargo de terceiro.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, é pelo improvimento. No mesmo sentido o parecer do MM. Juiz Auxiliar.

Esse, o relatório.

A hipótese é de negativa do registro de carta de adjudicação por ofensa à continuidade.

O imóvel já se encontrava titulado em nome da devedora hipotecária originária e seu marido (averbado o casamento realizado sob o regime de Comunhão por força de pacto) antes mesmo do ajuizamento da execução, de modo que inconsistente a alegação de desinteresse ou desconhecimento, pela publicidade decorrente do ato averbatório na matrícula.

Nem impressiona a alegação de transferência, sem que houvesse comunhão. A sede do debate é limitada aos assentos tabulares, de sorte que inapreciáveis no procedimento de dúvida registrária.

O registro se permitido esbarraria na continuidade, pelo que não poderia mesmo ter acesso o título. E sua natureza judicial não dispensa qualificação.

Isto posto, negam provimento ao recurso interposto.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Desembargadores ODYR PORTO, Presidente do Tribunal de Justiça e LAIR DA SILVA LOUREIRO, Vice-Presidente do tribunal de Justiça.

São Paulo, 21 de maio de 1993.

(a) JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE - Corregedor Geral da Justiça e Relator.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível Nº. 16.142-0/0, da Comarca de PIRACICABA, em que é apelante GILSON NEGRI ALCARDE e apelado o OFICIAL DO PRIMEIRO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS da Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Versam os autos sobre dúvida de registro de imóveis onde se negou registro a carta de arrematação expedida em execução contra devedor solvente, por se encontrar o imóvel titulado em nome de terceiro que não o co-executado.

Apela o interessado sustentando a obrigatoriedade do registro por se tratar de título judicial. Saliencia ser dispensável o cancelamento no caso de arrematação, colacionando precedente deste Conselho. Conclui pela reforma, permitindo-se o acesso, com condenação em sucumbência.

O Ministério Público, em primeiro grau, é pelo acolhimento do reclamo. Pelo improvimento se manifesta o Douto Procurador de Justiça. No mesmo sentido o parecer do MM. Juiz Auxiliar.

Esse, o relatório.

A hipótese é de negativa de registro de carta de arrematação por infração à continuidade do registro. O imóvel está matriculado sob nº. 17.514 na serventia predial de Piracicaba em nome de Antonio Carlos Scarpi (RI, respectivo). A execução foi proposta contra Fundação Osdela e outros, dentre os quais Issa Salles.

O título judicial está sujeito à qualificação registrária, como é da jurisprudência deste Conselho, Não há desobediência em recusar o Oficial registro por se tratar de título judicial, como se salienta no parecer do MM. Juiz Auxiliar.

No mais, havendo infração à continuidade não pode ser admitido o registro perseguido.

O precedente deste Conselho não se adequa à hipótese em questão. Ali se cuida de registro relativo a onerações, o que difere da espécie em debate.

Cancelado o registro obstativo, todavia, nada obstará a reapresentação do título para a nova qualificação que possa merecer.

Finalmente, incabível a sucumbência em sede de dúvida, anotado seu caráter hierárquico-administrativo.

Isto posto, negam provimento ao recurso interposto.

Custas na forma da Lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores os Desembargadores ODYR PORTO, Presidente do Tribunal de Justiça e LAIR DA SILVA LOUREIRO, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 26 de fevereiro de 1993.

(a) JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral da Justiça e Relator.

# ALGUMAS LINHAS SOBRE A INFORMATIZAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

*Kioitsi Chicuta*, Juiz de direito em São Paulo  
*Ary José de Lima*, Registrador  
*Sérgio Jacomino*, Registrador

## Introdução

O objetivo deste trabalho é demonstrar que a informática pode ser uma importante ferramenta a alavancar o processo de desenvolvimento e aperfeiçoamento dos serviços registrares e notariais do Brasil.

Tal desenvolvimento e aperfeiçoamento, contudo, não se fará proveitosamente sem que haja um prévio estudo dos processos e dos modelos de informatização dos registros; mas, especialmente não se fará sem o estabelecimento de bases conceituais, teóricas e técnicas que possam dar consistência científica à modelagem dos serviços notariais e registrares que se anuncia com o impacto dessas novas tecnologias.

A introdução, em larga escala, de microcomputadores em nossos registros prediais — com a adoção de linguagens e métodos para tratamento de informação — nos leva a refletir sobre o tema mais geral da modernização e aperfeiçoamento desses serviços e a sua inevitável contraparte: o risco que toda mudança representa — especialmente agora, quando experimentamos uma nova ordem jurídica definindo a sua natureza jurídica e disciplinando as atividades dos registros e notarias no país.

Portanto, procuramos trazer à reflexão dos nossos colegas e companheiros nesta jornada de trabalho, o fruto dos estudos e debates que foram sendo entabulados pelos registradores e notários do mundo, reunidos nos congressos internacionais de direito registral, desde o longínquo ano de 1972 — quando então se debatia o tema da *mecanização* dos registros — até os dias de hoje, quando a informática é suporte já indispensável na execução dos nossos serviços.

O longo percurso dessas discussões, debates, temores, *insights*, tudo isso é posto à apreciação e reflexão dos participantes desse XXIII Encontro Nacional dos Registradores Imobiliários, com a ressalva de que não se proporá aqui, concretamente, a adoção deste ou daquele sistema específico, desta ou daquela empresa de prestação de serviços de processamento eletrônico de dados; o que nos detém nestas considerações, que se expendem abaixo com parcimônia e respeito às opiniões contrárias, é a clara noção de que os registradores têm que tomar para si a responsabilidade de modernizar seus serviços, de aperfeiçoar sua instituição, de se permitirem uma reflexão madura, emancipada de preconceitos, e principalmente livre das influências perniciosas que vez por outra se interpõem no caminho do pleno estabelecimento dos registros públicos e serviços notariais como uma conquista da cidadania brasileira.

### Conceito de Informática

Para se falar propriamente em informática, mister é referir-se à ciência da informação, para cujo estabelecimento de seu estatuto científico concorrem várias outras disciplinas, das quais toma a substância, os métodos e suas técnicas, para chegar à compreensão das propriedades, comportamento e circulação da informação, conforme Couture<sup>1</sup>. É, como mais abrangentemente registra Taylor, a “ciência que investiga as propriedades e o comportamento da informação, as forças que governam seu fluxo e os meios para processar-lhe para seu acesso e uso ótimo. O processo incluiu a geração, disseminação, organização, armazenamento, recuperação, interpretação e uso da informação. O campo se deriva de ou se relaciona com as matemáticas, lingüística, psicologia, tecnologia da computação, investigação de operações, artes gráficas, comunicação,

---

<sup>1</sup> Citado por SAQUEL OLIVARES, Mário. *Informatica Juridica Documental*. In: <http://www.chilepac.net/msaque/ijd.htm>

biblioteconomia, administração e alguns outros campos”<sup>2</sup>, podendo ser acrescido o direito. Para H. Borko, a ciência da informação é interdisciplinar e “investiga as propriedades e o comportamento da informação, as forças que governam o fluxo e o uso da informação, assim como as técnicas, tanto manuais como mecânicas, do processamento da informação para um ótimo armazenamento, recuperação e disseminação”.<sup>3</sup>

O conceito mais amplo de informática encontra-se, de acordo com o professor italiano Mario G. Losano, no manual soviético *Osnovy Informatiki*: disciplina científica que estuda a estrutura e as propriedades — mas não o conteúdo concreto — das informações científicas, estudando as suas leis, a sua teoria, a sua história, a sua metodologia e a sua organização. “A finalidade da informática consiste em elaborar os métodos e os meios ‘ótimos’ para a representação, a coleta, a elaboração analítico-sintética, a memorização, a recuperação e a difusão das informações científicas. A informática ocupa-se de informações semânticas, mas não, porém, de sua avaliação quantitativa”<sup>4</sup>.

O direito, porém, não se confunde evidentemente com a informática. E é justamente esse caráter multidisciplinar da ciência da informação que coloca interessantes problemas ao estudioso do direito — que de certa forma se mantém como que “refratário” à toda e qualquer investida de outras disciplinas, fortificado na “pureza” de sua cidadela. Pois que a geração e interpretação de dados jurídicos, são atividades que todos reconhecem próprias da ciência do direito, mas inegavelmente — ao menos como elaboração conceitual e abstrata — a ciência da informação pode chegar a constituir conceitos válidos para todas as disciplinas, inclusive o direito. E caberia mesmo propor uma abordagem teórica, servindo-se dos instrumentos conceituais dessa ciência, especificamente ao direito registral.<sup>5</sup>

É importante assinalar a nossa percepção de que falta suficiente clareza nas distinções teóricas que se fazem à ciência da informação, à informática e

---

<sup>2</sup> SAQUEL OLIVARES, Mário. Op. Cit.

<sup>3</sup> *Idem, Ibidem.*

<sup>4</sup> LOSANO, Mario G. *Informática Jurídica*. São Paulo : Saraiva e EdUSP, 1976, p. 221

<sup>5</sup> Vamos verificar, no curso de trabalho, que algumas noções vagas e imprecisas, retiradas do “senso comum teórico”, na expressão deliciosa de LUIS ALBERTO WARAT, vão fundamentar algumas proposições de informatização dos registros imobiliários. São formulações que provêm de disciplinas aparentemente alheias ao direito: semiologia, ciência da informação, linguística etc. Por não se tratar do objeto específico deste trabalho, que visa tão-somente uma mirada histórica desse processo de modernização, não se desenvolverá esse tema, que fica para outra oportunidade. Mas fica registrado que os operadores do direito, de um modo geral — e os registradores, de modo especial — reagem de forma despreparada aos desafios que se põem à sua atividade, precisamente quando esses desafios requerem uma abordagem multidisciplinar.

ao próprio direito, sem falar na informática jurídica aplicada ao direito registral. Isso se dá, eventualmente, quer por falta de conhecimento teórico multidisciplinar por parte dos juristas registradores (teoria da informação, informática, semiótica, lingüística, técnicas do processamento de dados e da tecnologia do computador), quer pela ignorância dos operadores da máquina, programadores e analistas, da organização e do funcionamento da complexa estrutura dos registros imobiliários (o criador de um sistema especializado tem que conhecer como se elabora todo o mecanismo registral).

A maior parte dos registradores não está anímica, mas tampouco metodologicamente preparada para a mudança, tanto assim que, hoje, procura-se adaptar a nova ferramenta à tradicional forma de trabalho, ou seja, incorporando à sua rotina a tecnologia adquirida e plasmada anteriormente. Há, porém, utilização inadequada da tecnologia desenvolvida, muito embora a parte intelectual ainda permaneça agregada à essência do homem, inclusive com poder deliberativo.

Não significa que devamos nos transformar também em técnicos informáticos, mas sim nos conscientizar que, para aproveitar integralmente o que a tecnologia oferece, temos de desenvolver nossas próprias técnicas — não no sentido de alterar toda construção teórica e jurisprudencial das matérias registrárias, mas reexaminar o sistema onde aplicadas para criação do que se denomina de “sistemas expertos”<sup>6</sup>

É inegável a revolução produzida pela introdução do sistema informático, promovendo a concentração de conhecimentos que se pode reproduzir de forma ágil e eficiente, permitindo, ainda, atuação complexa e integrada de tarefas que podem realizar mediante instruções programadas<sup>7</sup>. Tende ele a ser cada dia mais acessível a todos e de forma compartilhada desde o surgimento da telemática e o hoje a *internet*, que agrupa os conhecimentos relativos à transmissão de informações a distância entre equipamentos informáticos.

---

<sup>6</sup> cf. GUIBOURG, Ricardo A, *Sobre La Técnica En Derecho, Informática Jurídica Decisórias*. Editorial Astrea, 1993, pág.8 - “Un sistema experto es un programa capaz de reaccionar, frente a los datos que se le suministran, aproximadamente del modo en que lo haría un experto humano en la materia de la que se trate”.

<sup>7</sup> TALES ALVARENGA, em artigo publicado na revista “Veja” de 02/01/80, destaca que “a maior revolução experimentada pelos computadores eletrônicos está não tanto em sua capacidade de desempenhar mais e mais tarefas, ou de resolver questões mais e mais complexas e, sim, em sua transferência, das grandes organizações, para as mãos do cidadão comum”.

No campo jurídico, várias teorias surgiram para justificar o sistema. O primeiro é a jurimetria, de autoria de Wiener<sup>8</sup> e que incorpora aspectos sociais das relações de controle e de informação, dedicando um dos capítulos principais ao problema do direito. Através dele propõe-se a estabelecer modelos extraídos da experiência jurídica e prever futuras sentenças dos juízes. O segundo, proposto pelo professor italiano Mario G. Losano<sup>9</sup>, visa atribuir caráter de maior abrangência da aplicação da informática ao direito, estabelecendo quatro campos de pesquisa<sup>10</sup>, partindo da consideração de diversos sistemas decorrentes daquele maior, de caráter social, em suas relações externas e internas, e com objetivo de utilização pelos usuários do direito das técnicas necessárias. A juscibernética assimila os quatro campos de pesquisa em dois setores, ou seja, a modelística jurídica (abordagens teóricas)<sup>11</sup> e a informática jurídica (abordagens empíricas)<sup>12</sup>. No setor da informática jurídica é que se encontra tudo o que se relaciona ao armazenamento e recuperação da informação jurídica e nele se encontra o maior interesse sobre o assunto.

---

<sup>8</sup> *The Human Use of de Human Beings*, publicado em 1950, cf. citação de MIGUEL Á. ESPINO GONZÁLEZ, no artigo "Panorama de la Informática Jurídica", publicado na "Informática Jurídica Decisória", Editorial Astrea, Argentina, págs. 20/22. Aliás, a propósito da "jurimetria", JOSÉ MANUEL GARCIA GARCIA, em contribuição apresentada ao VI Congresso Internacional de Direito Registral (que abaixo se referirá), registra diferentemente que "en 1949 el Juez norteamericano Loevinger pone en circulación el término 'jurimetria', que responde a esta idea maximalista, intentando 'cuantificar' o 'medir el Derecho' a base del examen de los precedentes del caso concreto.(omissis) Pero esta postura maximalista de concebir al ordenador en relación con el Derecho está ya abandonada en el propio Derecho norteamericano."

<sup>9</sup> Informática Jurídica, Editora Saraiva, 1976, pág. 14

<sup>10</sup> Quatro campos de pesquisa da cibernética: a) o direito como subsistema em relação ao sistema social; b) o direito é estudado como sistema auto-regulador, normativo e dinâmico; c) estudo da lógica formal aplicada ao direito, análise da linguagem jurídica e estudos da teoria geral do direito; d) tratamento das normas jurídicas como informações (ob. cit., págs. 14/15).

<sup>11</sup> Concebe a sociedade como conjunto de sistemas em interação (um deles é o jurídico) e abrange, no conceito de LOSANO, os dois primeiros campos de pesquisa da cibernética.

<sup>12</sup> Cabe à informática jurídica agrupar os componentes do sistema social, aplicando o direito, a lógica e outras técnicas de formalização com vistas ao emprego de meios eletrônicos. Especifica, ainda, as técnicas adequadas para sua ordenação no campo jurídico.

## Informática Jurídica

Em recente visita à Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo<sup>13</sup>, Mário G. Losano avaliou criticamente o desenvolvimento da matéria vinte anos após as aulas pioneiras no Brasil de informática jurídica.

Retomou os dois sentidos básicos de informática jurídica: no primeiro deles, mais consentâneo com a origem etimológica do termo, formado pela aglutinação dos vocábulos franceses *information* e *automatique*, quer designar a criação de bancos de dados jurídicos que permitem o armazenamento e recuperação automatizada de informações. Este mecanismo tem aplicabilidade ampla, não se restringindo ao campo do direito. No segundo sentido, traduziria um conceito geral de *computer science*, designando toda e qualquer forma de automação da administração pública.

A expressão *informática jurídica* tem, na atualidade, prevalecido sobre a *jurimetria* e a *juscibernética* e serve para designar a utilização de novas tecnologias computacionais e de telecomunicações a serviço do direito<sup>14</sup>. A modelística e a informática jurídica, tal como concebidas por Losano, formam hoje parte do que se entende por informática jurídica e compreende três grandes campos de estudo: a) informática documental<sup>15</sup>; b) informática de gestão<sup>16</sup>; c) informática decisória<sup>17</sup>.

A informática jurídica há, necessariamente, de iniciar pelo seu caráter documental: armazenamento e recuperação de dados. Assistimos, agora, ao florescimento da informática de gestão: controle do trâmite, decisões rotineiras, tratamento de textos, geração automática de documentos, comunicações entre sistemas por via eletrônica. O resultado ainda não é “experto”, mas de auxiliar rápido e eficiente, porém algo óbvio.

---

<sup>13</sup> O professor da Universidade de Milão esteve na USP em 1993, vinte anos após a primeira visita, quando então ofereceu o curso de informática jurídica. A avaliação acha-se publicada na RT 715/350, para a qual remetemos o leitor interessado. A propósito do curso *L'informatica Giuridica Vent'Anni Dopo*, consulte também GODOY, Luciano de Souza. *Informática Jurídica: O Modelo da Itália como um Caminho para o Brasil*. RT 705/282

<sup>14</sup> MIGUEL Á. ESPINHO GONZÁLEZ, ob. cit., pág.23

<sup>15</sup> A informática documental persegue o armazenamento de dados (leis, decretos, resoluções, documentos jurídicos, informações bibliográficas, etc.) e sua classificação de acordo com as formas apropriadas para sua localização rápida e oportuna.

<sup>16</sup> A informática de gestão elabora novos dados a partir daqueles já armazenados e com objetivo de cumprir necessidades ou funções jurídicas (controle dos prazos, cálculo das custas, verificação de identidade da parte constante do registro com aquela do título, etc.).

<sup>17</sup> A informática decisória procura soluções adequadas aos casos concretos e embasadas na experiência.

Losano sublinha um aspecto importante — que à parte parece despidendo afirmá-lo por aparente obviedade — não deixa de ser bastante adequado à discussão que ora está posta aos registradores brasileiros: “Vez que nos anos 90 a informática é uma tecnologia madura, a quase totalidade dos insucessos na automação documentária ou administrativa se deve a erros na organização. A aquisição de computadores não resolve, *de per se*, os problemas: ao contrário, pode mesmo piorar a situação porque, com a informática, aquilo que já funciona bem funcionará melhor, mas aquilo que funciona mal não funcionará de jeito nenhum”<sup>18</sup>.

### **Informática Registral**

A informática registral situa-se entre a informática documental e a informática de gestão<sup>19</sup>. Ao recuperar informações contidas em documentos memorizados eletronicamente, há atividade meramente documental, mas, ao contrário do que ocorre com hipótese de mero armazenamento de dados, existe atividade dinâmica e que altera a consistência de seu conteúdo jurídico à medida que passa o tempo e se incorporam novas informações. Não é meramente documental porque, como salientado, são dinâmicos os sistemas e permitem alterações debaixo de um mesmo rótulo (transmissões e ocorrências anotadas no fólio).

Partindo desses pressupostos básicos, tem-se a informática registral imobiliária como aquela que emprega tratamento eletrônico de dados jurídicos sujeitos a modificações constantes<sup>20</sup> e utilizados nos registros prediais.

### **Tecnologia registral - esboço histórico**

#### *Direito registral internacional e as técnicas de mecanização e informatização dos registros.*

Os sistemas de direito registral imobiliário, aos quais se filia o brasileiro, apresentam um elevado grau de universalização e generalização nos seus aspectos formais — fato que decorre da progressiva e complexa

---

<sup>18</sup> LOSANO, Mario G. *A Informática Jurídica Vinte Anos Depois*. RT 715/350.

<sup>19</sup> Ricardo A Guibourg, Jorge O Alende e Elena M. Campanella, in “Manual de Informática Jurídica”. Editorial Astrea, Buenos Aires, 1996, pág. 101.

<sup>20</sup> Ricardo A Guibourg e outros, ob. cit., pág. 102.

abstração dos princípios que lhe informam. São sofisticados os conceitos que consubstanciam esses sistemas, aperfeiçoados ao longo dos anos, apresentando-se hoje com razoável estabilidade. Não coincidentemente, os princípios de direito registral apresentam aspectos de similitude, quer estejamos considerando o sistema espanhol, quer o argentino, o chileno ou o brasileiro.

Esses pontos de congruência sistêmica nos permitem um achemo crítico ao que têm debatido e produzido os registradores e hipotecaristas reunidos no CINDER - CENTRO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, especificamente no que atine com a mecanização e informatização dos registros. Para dar-nos uma idéia abrangente de como os recursos técnicos foram sendo paulatinamente desenvolvidos, aproveitando-se das experiências acumuladas pelos registradores do mundo todo, é conveniente que se verifique a pauta dos encontros internacionais de direito registral.

### **Congresso de Buenos Aires - 1972**

No I Congresso Internacional de Direito Registral, realizado na cidade de Buenos Aires de 26 de novembro a 2 de dezembro de 1972, tratou-se do tema nominado "técnicas de registo", a cargo da Comissão III, que estudou o que então se chamava de mecanização dos registros.

As conclusões a que chegaram os registradores, como assinala precisamente José Manuel Garcia Garcia<sup>21</sup>, se hoje nos parecem tímidas, foram na verdade o estabelecimento das primeiras bases para a informatização do sistema registral. Essencialmente, firmou-se o entendimento de que os recursos aportados pela tecnologia registral não poderiam substituir a qualificação registral no que tem de personalíssimo e essencial. A técnica aparece com um sentido meramente instrumental e auxiliar.

Nos Anais do I Congresso, encontramos a expressão das preocupações dos registradores presentes, vindos de várias partes do mundo, acerca da modernização dos serviços registraes. Merece menção que Elvino Silva Filho tenha se manifestado, já àquela época, que se anelava no Brasil um sistema

---

<sup>21</sup>GARCIA GARCIA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. t.I, Madrid : Civitas, 1988, p. 523.

de “mecanização mais elevada” do nosso sistema, “que pode chegar à computação eletrônica”.<sup>22</sup>

As conclusões do I Congresso são as seguintes:

I. A mecanização — simples meio instrumental — deve estar sempre subordinada aos princípios substantivos e finalidades essenciais do sistema registral.

II. O grau que precisa alcançar a mecanização está, ademais, condicionado às peculiaridades jurídicas e às circunstâncias geopolíticas e socio-econômicas de cada país;

III. Os organismos competentes de cada país, neste particular campo do direito, estudarão e implantarão nos Registros da Propriedade as modernas técnicas de racionalização do trabalho administrativo e de mecanização;

IV. Em razão do caráter jurídico da regiseração, sua fé pública emana unicamente do processo documental, cuja elaboração é exclusiva de quem expede o documento inscritível, e, por outro lado, de quem, no exercício da função registral, redige e prática o assento. “Do exposto resulta que não é suficiente, do ponto de vista de seu valor jurídico, o mero armazenamento de informação em um suporte material, como é o cibernético, mas indispensável, como contrapartida, a constância documental formal, redigida e firmada pelo Registrador.”<sup>23</sup>

V. A mecanização não pode limitar o nascimento de nova figuras jurídicas que devam ter acesso ao Registro, nem obrigar a utilização de modelos para a contratação;

VI. Deve-se adotar, como base para a regiseração, a técnica do fólho real ou ficha real, porque dessa maneira se facilita o uso de procedimentos técnicos compatíveis com a segurança jurídica e a celeridade que reclama o tráfico contemporâneo.

VII. Não se devem incluir no fólho real atos ou cláusulas de conteúdo puramente pessoal, ou que não tenham transcendência real, sem prejuízo da correlação com assentos concretizados em separado;

VIII. Se estima aconselhável a utilização de técnica de fichas ou folhas móveis como elemento de suporte da regiseração, em substituição de livros encadernados ou protocolos;

---

<sup>22</sup>Cfr. *Anales del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral*. Buenos Aires, 1973, p. 122-123.

<sup>23</sup>Valeria anotar, de passagem, que a definição do que seja documento (toda a informação contida em um suporte que seja capaz de ser comunicada) comportaria que se o considerasse “eletrônico”, sem prejuízo de todas as considerações que aqui se fazem..

IX. O acesso à informação registrada deve ser facilitada por meio de índices auxiliares, mecanizados e atualizados de imóveis e pessoas que permitam localizá-la, tanto pelos dados identificatórios do bem imóvel, como pelo nome do titular do direito inscrito;

X. Se aconselha o uso da microfilmagem e, em geral, qualquer procedimento de segurança para facilitar a reconstrução total ou parcial do Registro e a conservação dos documentos e livros antigos que devam ser arquivados.

XI. ...omissis

XII. Se recomenda a realização de cursos e seminários de Direito e Técnica Registral para o pessoal do Registro;

XIII. É necessário estabelecer normas legais que regulem a vinculação entre os Registros imobiliários e os organismos cadastrais, preservem suas respectivas autonomias funcionais, estabeleçam sua devida coordenação e eliminem suas subordinações e interdependências;

XIV. ...omissis

Como se verifica das conclusões ratificadas pelos participantes, havia uma clara preocupação dos registradores com os aspectos relacionados com a mecanização formal dos registros, a insistência no fólio real (ou ficha real) como base para dita mecanização, a microfilmagem, a integração do registro com o cadastro — que pode ser grandemente facilitada com a informatização das respectivas bases de dados — e a exclusão das cláusulas que careçam de transcendência real, reafirmando-se, com isso, e estritamente, o aspecto instrumental, acessório, desses mecanismos de suporte à reginação.

### Congresso de Madrid - 1974

O II Congresso Internacional de Direito Registral teve ocasião em Madri, realizando-se a partir 30 de setembro a 5 de outubro de 1974. Nos interessa aqui os trabalhos da 2ª. Comissão, encarregada de desenvolver debates e trabalhos sobre o fólio real, a base física dos imóveis e novamente a mecanização dos registros. Há um aspecto importante que merece um pequeno registro histórico: a partir deste Congresso Internacional, o Brasil, através do nosso INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL, passou a integrar o CINDER como novo membro associado, apresentando um excelente trabalho sobre a mecanização do Registro<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> SILVA FILHO, Elvino. *A Unidade Imóvel "Fólio Real" e a Mecanização dos Registros no Brasil*. In: II CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 30 set. a 5 out. 1974. Madri.

O Congresso de Madri de certa maneira dá continuidade e aprofunda os temas que foram objeto do I Congresso. Foram ratificados os pontos sumariados naquela oportunidade e em especial se pôs em relevo o caráter instrumental da técnica informática, ressalvada a qualificação registral. Ficou enfaticamente registrado que a informática deve ser utilizada como elemento de apoio, ou meio auxiliar, não como base de um sistema de inscrição. O tema da informatização ainda aparece na proposta de criação de centros de informática jurídica para prover o registrador de informações técnicas, jurisprudências e doutrinárias para que exerça, com maior destreza e apuro técnico, a sua função qualificadora.

O tema da mecanização dos registros imobiliários foi tratado com bastante cuidado pelos registradores espanhóis. Zelosos de sua atividade, expressaram um fundado receio de que os computadores pudessem ser vistos e compreendidos como um verdadeiro sistema de inscrição e que pudessem, no limite, suplantam o próprio registrador no seu labor em funções tão propriamente humanas e especificamente jurídicas.<sup>25</sup>

Já em 1969, segundo registra Jose-Luis Benavides Del Rey, a junta de Governo do Colégio Registral da Espanha, diagnosticando a existência de uma defasagem entre os meios e métodos operacionais utilizados pelos registros imobiliários, em face do notável desenvolvimento científico, chegou a propor a constituição de um programa de mecanização dos registros, com claros objetivos a serem alcançados, a curto, médio e longo prazos.

Importante salientar aqui, em primeiro lugar, é que se teve nítida percepção da natureza pública das atividades e funções registrais — e, em conseqüência, a preocupação de uma adequada prestação desses serviços públicos em atenção aos consumidores. Em segundo lugar, há uma avaliação, de todo acertada, de que o problema da mecanização dos registros não haverá de ser o resultado de esforços individuais, tópicos,

---

*Ponencias e comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Hipotecarios., Tomo I, p. 353.*

<sup>25</sup> "...nos es el Ordenador, hoy por hoy, com ser muy importante, la pieza clave de un proceso de modernización que ahora comienza, y mucho menos cabe pensar en una suplantación del Registrador por aquél en el ejercicio de funciones tan propriamente humanas y específicamente jurídicas". BENAVIDES DEL REY, Jose-Luis. *La Mecanización del Registro - Actualización de las Oficinas Registrales mediante la Utilización de Modernas Técnicas de Operación*. In: II CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 30 set. a 5 out. 1974. Madri. *Ponencias e comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Hipotecarios., Tomo I, p. 331 e ss.

circunstanciais e esporádicos; há-de ser uma decorrência de um trabalho amplo, de caráter coletivo, que envolva todos os registros imobiliários, sob a coordenação de seu órgão de classe, que se encarregará, inclusive, de facilitar a adoção de medidas legais, corporativas — e até econômicas — para consecução de tais reformas.<sup>26</sup>

Outro aspecto relevante que merece registro, é o fato de que, já àquela época, os registradores espanhóis tiveram o tirocínio de perceber que as mudanças tecnológicas verificadas nos procedimentos de registo — no caso específico com a adoção de processos de mecanização dos registros — haveriam-de conformar os meios de suporte da informação registral. Perceberam que a adoção da máquina de escrever no registro, como instrumento base do processo de sua modernização, implicava uma mudança notável no conceito de arquivo. E acrescenta, de forma lúcida e realista, Jose-Luis Benavides del Rey, à guisa de conclusão: *“En efecto, a menos que se acudiera a un modelo de máquina excesivamente sofiscado y, por tanto, prácticamente inviable, el elemento soporte de la registración há de ser tal, que permita el empleo de aquélla dotada de las especificaciones técnicas al uso. Surge en este punto un tema de innegable importancia, verdadero objetivo a corto plazo, y vitalmente ligado al empleo de la máquina de escribir: Nos referimos a la propuesta de introducir en los Registros, Libros de Inscripciones de hojas cambiables, intercalables o acumulables.”*<sup>27</sup>

Propôs-se, como um objetivo a ser alcançado a médio prazo, a confecção de um índice geral de pessoas e bens imóveis de âmbito nacional, classificado de tal maneira que se permita uma rápida identificação dos titulares de domínio e direitos reais sobre bens imóveis em todo o território nacional<sup>28</sup>. A longo prazo, a criação de um Centro Nacional de Informática Jurídica.

---

<sup>26</sup> *“Como acertadamente se estima, una empresa de la envergadura de la señalada, siquiera revista un matiz adjetivo y auxiliar en el contexto de la función jurídica que personaliza el Cuerpo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, no puede ser resultado de esporádicos e independientes esfuerzos de expertos y menos aún obra de francotiradores aficionados. Antes bien, constituye una labor de equipo, donde el papel de juristas por excelencia, sea completado con el asesoramiento y colaboración de casas o entidades especializadas en el tratamiento de cada una de las materias que el proyecto abarca.”* BENAVIDES DEL REY, Jose-Luis, *Loc. Cit.*

<sup>27</sup> BENAVIDES DEL REY, Jose-Luis, *Loc. Cit.*

<sup>28</sup> O tema do cadastro nacional foi retomado posteriormente por GARCIA GARCIA (vide abaixo), que aproveitando-se de um trabalho então inédito de sua colega registradora de Barcelona, MARÍA PURIFICACIÓN GARICA HERGUEDAS, reputa virtualmente perigoso que se constitua um índice nacional de pessoas, já que, pela interconexão informática, poderia o Registro converter-se em um Registro de Patrimônios Pessoais, acenando, até, com a possível inconstitucionalidade desse cadastro.

No Brasil, à época do Congresso de Madri, desenvolvia-se importante discussão sobre a modernização dos registros públicos, com a mecanização dos registros, a introdução do fólio real, microfilmagem, processos reprográficos e outras profundas mudanças que se anunciavam com a promulgação da Lei 6015/73, cuja vigência havia sido prorrogada. Nos dá um importante testemunho dos benefícios e vantagens da nova lei Elvino Silva Filho<sup>29</sup>, que diagnosticou com bastante propriedade os gargalos que impediam o pleno desenvolvimento do sistema de registro imobiliário no Brasil no trabalho apresentado nesse congresso. Depois de registrar o avanço que representou a mudança do sistema agasalhada pelo Código Civil — sistema francês (pré codificação) para o germânico, lamenta que “na técnica do registro, os seus métodos e o seu processamento continuaram a ser realizados nos mesmos moldes do sistema anterior, ou seja, nos moldes do sistema francês”<sup>30</sup> razão pela qual a oportunidade que se oferecia com uma nova reforma legislativa não poderia ser desperdiçada: a introdução da matrícula<sup>31</sup>; a mecanização do registro, a microfilmagem, a possibilidade de extração de certidão por meios reprográficos, e a própria introdução de computadores nos registros. Concluiu o ilustre registrador brasileiro que a mecanização dos registros era indispensável, sendo desejável a coadjuvação de computadores, sem que, todavia, pudesse ser eliminada a contribuição do homem no exame de validade e legalidade dos títulos que devem suportar a inscrição.

Naquele congresso houve a importante participação de Jose Maria Chico y Ortiz, que apresentou interessante trabalho<sup>32</sup>, partindo de considerações que ainda hoje mantêm a sua extraordinária atualidade, pela adequada colocação do problema da mecanização e informatização do registro pela localização, determinação e identificação do imóvel pela sua base física. Acertadamente, chega a conceber que os computadores e sistemas de processamento de dados poderão ser úteis não somente ao armazenamento e reprodução de dados pessoais ou cadastrais, mas podem se converter em eficientes meios técnicos para localizar, determinar e

---

<sup>29</sup> SILVA FILHO, Elvino. *Op. Cit. Loc. Cit.*

<sup>30</sup> *Idem, ibidem.*

<sup>31</sup> O termo “matrícula” para o fólio real já existia no artigo 10 do Decreto n. 451-B, de 31 de maio de 1890, que instituiu o registro e a transmissão de imóveis pelo sistema Torrens, conforme nos afiança ELVINO SILVA FILHO.

<sup>32</sup> CHICO Y ORTIZ, Jose Maria. *Base Física de la Finca y Mecanización del Registro*. In: II CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 30 set. a 5 out. 1974. Madri. *Ponencias e comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Hipotecarios., Tomo I, p. 373 e ss.

identificar os imóveis urbanos e rurais, além de permitir a apresentação gráfica dos polígonos, seu relacionamento com os imóveis confinantes e tantas outras relações impensáveis em outro meio que não o eletrônico.

As propostas de Chico y Ortiz são atualíssimas, de uma importância inquestionável. Hoje discute-se nos meios técnicos a possibilidade de integração dos levantamentos aerofotogramétricos com as redes internacionais de localização guiadas e monitoradas por satélites (GPS) e o cadastro. A sua aguda percepção foi confirmada plenamente, quando verificamos que os computadores hoje são essenciais como apoio técnico dos serviços cadastrais, fiscais e estatísticos, remanescendo como advertência o fato de que, cedo ou tarde, tais recursos motivarão uma mudança irresistível no próprio Registro.<sup>33</sup>

Novamente se refere à necessidade de estabelecimento de regras e critérios de homogeneização dos procedimentos de armazenamento e recuperação de dados, ponderando o registrador que as mudanças tecnológicas que podem advir deste avanço científico, e o impacto que pode provocar nas rotinas tradicionais que, ao longo dos anos, têm mantido razoavelmente estável o registro imobiliário, devem ser muito bem ponderadas, não descartando-se as conquistas acumuladas e a tradição dos princípios que o regem.<sup>34</sup>

### Congresso de San Juan de Puerto Rico - 1977

Já o III Congresso Internacional de Direito Registral, realizado de 27 de outubro a 2 de novembro de 1977, em San Juan de Puerto Rico, o tema da mecanização dos registros foi desenvolvido de forma marginal e incidental, ao lado dos grandes temas pautados para aquela reunião<sup>35</sup>. Não obstante o

---

<sup>33</sup> *"no hay que olvidar que tarde o temprano los servicios catastrales, los fiscales y los estadísticos van a contar con el apoyo de estos medios técnicos y van a ofrecer resultados de cierta importancia que exigirán una puesta al día — registralmente hablando — de nuestro tradicional y hasta hora efectivo sistema de ubicación de fincas. Es un reto que las nuevas formas de vida nos exige y creo que es muy difícil no acudir al mismo."* Idem, ibidem.

<sup>34</sup> *"El avance científico, por muy espectacular que éste sea, no puede tener la fuerza de provocar un cambio total del sistema. El avance científico debe prestar un servicio de cooperación partiendo de un sistema en marcha y respetando los principales que lo rigen. La posible alteración inmediata, aparte de ser precipitada y no gradual, provocaría tal serie de confusionismos que podría significar la extinción del sistema, creando y ofreciendo conflictos."* Idem, ibidem.

<sup>35</sup> As sessões de trabalho foram organizadas em três grandes comissões: Princípios Básicos relativos aos Registros Jurídicos de Bens, Propriedade Horizontal e o Estado de Pré-horizontabilidade e Instrumentação dos Direitos Inscritíveis nos Diversos Sistemas Registrais.

fato de não ter constado expressamente do temário oficial, encontramos algumas contribuições dignas de nota. Por exemplo, a experiência argentina de aperfeiçoamento técnico de seus registros imobiliários foi aportada nesse congresso por Edgardo O Scotti<sup>36</sup>, em estudo sobre a adequação das técnicas registrares em estudos comparados.

Scotti, avaliando retrospectivamente o processo de aperfeiçoamento do sistema registral argentino, observa que em primeiro lugar contribuiu muito para o desenvolvimento tecnológico do registro argentino a criação, no ano de 1959, do Instituto de Direito Registral, que possibilitou, entre tantas outras coisas, o início da investigação do direito comparado e dos sistemas de direito registral alienígena. Note-se a vocação internacionalista dos registradores argentinos, o que sobremaneira contribuiu para a formulação de projetos de reforma legislativa, além de constituir um grupo humano com idéias homogêneas que iria culminar com a experiência do fólio real eletrônico.

Há um diagnóstico de que a organização, a técnica e os procedimentos de registo não podem ser um fim em si mesmo considerado. No mundo inteiro, os sistemas de registros imobiliários, qualquer que seja o sistema jurídico vigente — e os efeitos que se coarctam à publicidade imobiliária — têm como objetivo conferir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Constata o palestrante argentino que, lamentavelmente, a carência de técnicas modernas de organização dos serviços registrares, bem como a inexistência de um suporte legal apropriado — gerando uma inadequação dos serviços em relação às modernas conquistas científicas, e às complexas demandas do mundo contemporâneo — tem sido a causa do mal funcionamento dos registros.

Posteriormente, houve o IV Congresso Internacional de Direito Registral, realizado na Cidade do México, entre 1 a 7 de dezembro de 1980 e o V Congresso, realizado em Roma, de 8 a 12 de novembro de 1982. Nesses dois congressos houve aprofundamento dos temas específicos de direito registral e, especificamente no que nos refere, debateram-se temas de integração entre o cadastro e o registro. Já por ocasião da realização do V Congresso em Roma, avaliando a importância crescente do tema da informatização dos registros, foi o mesmo pautado na reunião do CINDER,

---

<sup>36</sup> SCOTTI, Edgardo O *Bases y Resultados de la Tecnificación de los Registros Inmobiliarios en la Argentina - Aporte para Una Aduación de las Tecnicas Registrales en su Estudio Comparado*. In: III CONGRESO INTERNACIONAL DE DEREITO REGISTRAL, 27 out. a 2 nov. 1977/ San Juan, Puerto Rico. *Ponencias e comunicaciones presentadas al III Congreso Internacional de Derecho Registral*. Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico, Tomo II, p. 289 e ss.

por unanimidade, para ser apreciado no congresso a ser realizado em Madri, no ano de 1984.

### Congresso de Madri - 1984

No VI Congresso Internacional, realizado novamente em Madri (22 a 26 de outubro de 1984), o tema da informática jurídica foi novamente apreciado, retomando-se o fio condutor dos temas que foram debatidos principalmente no I e II Congressos Internacionais, agora apresentado como tema de estudos da quarta comissão, sob a seguinte rubrica: "O Direito como Condicionante da Técnica de Processamento de Dados".

Aqui, há uma clara indicação de uma tendência de considerar a técnica de processamento eletrônico de dados *não só* como um meio auxiliar da prática registral — proposta original dos congressos anteriores, neste reiterada — mas chega-se mesmo a propor uma *teoria registral* para sistematizar a legislação, a jurisprudência e a doutrina, como põe de relevo Garcia Garcia.<sup>37</sup>

Em interessante artigo apresentado neste Congresso, Rafael Arnaiz Eguren<sup>38</sup> propõe uma questão medular em termos de informatização dos registros: sendo o registro imobiliário uma instituição jurídica, a sua transformação tecnológica traduziria uma adulteração de sua essência, de sua finalidade e de seus efeitos no tráfico jurídico? Para responder a esta questão, de notável transcendência para o estabelecimento de paradigmas na informatização dos registros públicos, Arnaiz Eguren desenvolve seu raciocínio sobre as bases do (a) direito objetivo, (b) a função do registrador e (c) publicidade formal do registro.

Em relação ao *direito objetivo* de cada país, observa que o conjunto de disposições legais, doutrinárias e jurisprudenciais, no que atine especificamente com o direito registral, reúne elementos de fácil inteligibilidade em razão da terminologia própria do direito registral imobiliário, compreensível pelo especialista — ao contrário das dificuldades próprias do direito civil. Propõe, portanto, a integração, em bancos de

---

<sup>37</sup> GARCIA GARCIA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. t.I, Madrid : Civitas, 1988, p. 523.

<sup>38</sup> ARNAIZ EGUREN, Rafael. *El Derecho como Condicionante de la Técnica de Procesamiento de Datos*. In: VI CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 22 a 26 out. 1984, Madrid.. *Ponencias e comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propriedad y Mercantiles de España, Tomo II, 1985, p. 1007 e ss.

dados, de toda a legislação reguladora da atividade registral de cada país, criando, inclusive, sistemas de informação de direito comparado.

No tocante à *função do registrador*, observa que os diferentes sistemas de direito registral nas várias partes do mundo diferem logicamente um dos outros, conservando, no entanto, alguns elementos relacionados com a função jurídica do registrador — o que permitiria a identificação de um fio condutor que passa pela qualificação registral, conformação ou expressão registral do direito inscrito e princípio de tipicidade (ou atipicidade).

A propósito da qualificação registral, salienta que tal atividade encerra características de um julgamento de valor — se mede a validade do negócio, os requisitos formais, as características do direito, capacidade das partes, antecedentes do registro — para decidir sobre o acesso ao registro imobiliário. Nestas circunstâncias, a decisão sobre a registo ou não de um determinado título, a avaliação de sua aptidão para acesso no registro predial, pode estar sujeita a um conjunto complexo de condicionantes que só o pensar jurídico, típico de um juízo interpretativo, pode solucionar. Tal atividade é impossível de ser substituída pela inteligência artificial.

No quesito da conformação ou expressão registral do direito inscrito, valem as mesmas observações, ou seja, o labor de qualificação se complementa pela extração de elementos com relevância ou transcendência jurídico-real — o que implica uma atividade de interpretação jurídica sobre a própria constituição ou mutação do direito real.

Por fim, quando o palestrante se manifesta sobre a tipicidade ou atipicidade dos direitos inscritíveis, enuncia um princípio que merece ser avaliado criticamente. Analisando o fenômeno da complexidade das relações sociais — que faz nascer novas figuras no direito civil, com evidentes reflexos no registro imobiliário — identifica uma tendência contraditória entre a informatização dos registros e a “técnica registral moderna”, aquela vocacionada à tipificação e modelagem, esta tendente a uma constante diversificação. Tal dicotomia, prossegue o registrador espanhol, há-de ser avaliada criticamente quando se trate de aplicar técnicas informáticas ou cibernéticas à organização registral.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> “Por una parte, la acumulación y sistematización de datos a través de ordenadores tiende, inevitablemente, a un mecanismo si no de simplificación sí, al menos, de tipificación, tanto de la información propiamente dicha como del conjunto de modelos que facilitan el análisis cibernético. Desde este punto de vista el conjunto de supuestos tiende a resumirse en una serie de tipos más o menos amplia en su enumeración pero rígida en su conformación. La utilización de técnicas cibernéticas procura, por razón de sus propias características, la sujeción de los supuestos que se plantean a denominadores comunes. Por el contrario, en la técnica registral moderna la tendencia quizá sea la contraria.”. *Idem, ibidem.*

No que se refere à *publicidade formal* do registro imobiliário, discorre, com base na experiência legislativa espanhola, sobre os limites da exteriorização da publicidade formal, desenvolvendo um método para avaliação da legitimidade da postulação de informes do registro predial. De outra parte — que mais de perto nos interessa — analisa a expedição de certidões, os cuidados e formalidades necessárias para que se evitem falsificações e adulterações. Nesse respeitante, avalia que as características próprias das certificações registrais são complexas o suficiente, nos requisitos de autenticidade e fé pública — indispensáveis para sua fiabilidade jurídica — a impor o direito, como condicionantes, limites para que se apliquem a informática em sua expedição.<sup>40</sup>

Finalizando a sua exposição, Arnaiz Eguren analisa de passagem a modernização do registro imobiliário da perspectiva da sua organização material — mecanização dos registros, tratamento eletrônico de textos, utilização de microcomputadores para serviços auxiliares de indexação pessoal e de titulares de direitos etc. — reafirmando a distinção que deve sempre existir entre o escritório registral (instalações físicas, conjunto de livros, fichas, pessoal etc.) e a instituição jurídica, cuja essência deve permanecer intocada pelas novas tecnologias.<sup>41</sup>

Já Jose Maria Chico y Ortiz, no aporte intitulado “Tecnología y Reconversión Registral”<sup>42</sup> aponta alguns claros limites para a adoção da informática em sua forma substancial para o registro imobiliário. Em primeiro lugar, identifica as duas classes distintas de registros: há os que se baseiam na publicidade “efeito”, ao passo que há outros que se fundam na publicidade “notícia”; os primeiros, o autor enquadra na categoria de registros jurídicos, os segundos na de meramente administrativos<sup>43</sup>. A

---

<sup>40</sup> “pues bien, no cabe duda de que este conjunto de formalidades constituye también un límite a la aplicación de técnicas informáticas que faciliten la publicidad formal del Registro. En este punto no estamos tanto en un problema de organización de la información como de la utilización de mecanismos formales que la técnica moderna aporta y que en alguna medida carecen, o pueden carecer, de los requisitos necesarios para su plena y total fiabilidad”. *Idem, Ibidem*.

<sup>41</sup> “El Registro de la Propiedad no es un fichero de datos, sino una institución jurídica cuya desvirtuación material por la aplicación de nuevas técnicas en su llevanza formal puede ser extraordinariamente peligrosa para la vida social del país a que sirva.” *Idem, Ibidem*.

<sup>42</sup> CHICO Y ORTIZ, Jose Maria, *Tecnología y Reconversión Registral*. In: VI CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, 22 a 26 out. 1984, Madrid. *Ponencias e comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Tomo II, 1985, p. 1051 e ss.

<sup>43</sup> A propósito da distinção entre os chamados registros “administrativos” e “jurídicos” — ali, por não se tratar especificamente do objeto deste trabalho, gostaríamos de remeter o leitor às interessantes conclusões expendidas por JOSE MANUEL GARCIA GARCIA em seu *Derecho*

aceitação dessa transformação substancial dos sistemas acarretaria a conversão dos registros jurídicos em registros administrativos, isto é: meros registros notícia.

A partir dessa sua premissa, expõe brevemente a modelagem básica dos sistemas registrais encontráveis ao redor do mundo, em seus aspectos mais gerais e típicos: sistema de transcrição (francês), sistema de inscrição com valor publicitário e convalidante (espanhol), inscrição com valor constitutivo (alemão, suíço e brasileiro) e sistema de matrícula com efeito constitutivo absoluto (australiano).<sup>44</sup> “Pois bem” — pontua o registrador espanhol — “aceitar substancialmente a máquina não somente como meio de verificar inscrições, mas de realizar todos os aspectos jurídicos que traz consigo o procedimento de inscrição, suporia a transformação de nosso sistema registral, modelar no mundo do Direito, em um de simples ‘transcrição’ da documentação notarial. Isso implicaria, igualmente, a supressão do princípio de legalidade”<sup>45</sup>.

---

*Inmobiliário Registral o Hipotecario* (Madrid : Civitas, 1988) sobre o conceito da publicidade registral. Em linhas gerais, entende o registrador que, por produzir efeitos jurídicos “substantivos”, a publicidade registral imobiliária contrasta frontalmente com a eficácia decorrente dos chamados “registros administrativos”. No limite, o discrimen funda-se nos efeitos de direito civil (publicidade registral imobiliária) e efeitos meramente administrativos (publicidade administrativa). Mais longe foi, contudo, ANTONIO PAU PEDRÓN (*Curso de Practica Registral*. Madrid : Universidad Pontificia Comillas, 1995, p. 21) QUE distingue acessibilidade às informações administrativas pelos cidadãos (garantida constitucionalmente) e publicidade registral imobiliária — ambas reconhecidas e contrapostas na Constituição Espanhola. Crítica, acertadamente, a qualificação de “jurídicos” à publicidade registral, contraposta aos “administrativos”, de mera informação, pois que *ambos* levam a cabo a publicidade de situações jurídicas. O autor desenvolve seu raciocínio com exemplos consistentes para estabelecer um nítido divisor. Cfr. também, por inteira pertinência ao que aqui se discute, SALVATORE PUGLIATTI (*La Trascrizione - La Pubblicità in Generale*. Vol. I, T. I, Milano : Dott. A. Giuffrè, 1957, p. 223 e ss.) especialmente o item 106: *L’attuazione della Pubblicità e la Consoscibilità legale: la pubblicità-notizia*.

<sup>44</sup> Mais uma vez remetemos o leitor interessado em aprofundar o tema dos diversos sistemas registrais a autores autorizados. Cfr., *ad exemplum*, o nosso AFRANIO DE CARVALHO (*Registro de Imóveis*. 3ª ed. Rio de Janeiro : Forense, 1982, p. 18 e ss) e a síntese rigorosa do notário ANGEL SANZ FERNANDEZ (*Instituciones de Derecho Hipotecario*. t.I, Madrid : Reus, 1947, p.128 e ss.)

<sup>45</sup> E continua o ilustre registrador: “*Ello implicaría, igualmente, la supresión del principio de legalidad que, si bien há sido atacado injustamente por sua forma de llevarse a afecto a través de la doble intervención notarial y registral, da mayores seguridades que una sola de ellas. El sistema de ‘transcripción’ eliminaría la vieja distinción lo que es derecho real y lo que es derecho de obligación y de ahí que también caería por sua base una de las labores más específicamente jurídicas que distingue al Registrador de la Propriedad del funcionario público, y es el de calificación.*” (CHICO Y ORTIZ, Jose Maria, Loc. Cit.).

A submissão do sistema registral imobiliário à completa informatização suporia, segundo Chico y Ortiz, em seu desenvolvimento enunciativo, os seguintes efeitos:

a) O sistema se converteria em um de *transcrição* para que a máquina pudesse ter seu âmbito operativo. Assim, padeceria de graves limitações na produção de seus efeitos (exatidão registral — legitimação — e fé pública registral) o que atine com o sistema da segurança jurídica que dimana do registro predial. Entende, em todo o caso, ser escasso o atingimento, tão-somente, da segurança econômica.

b) O sistema espanhol, como o brasileiro também, se baseia no critério rigoroso do princípio da qualificação registral. Como pontifica, qualificar um título é também inserir um dado na realidade social. O labor de qualificação é de construção jurídica, de busca de soluções e superação dos problemas. É no momento da qualificação registral que o registrador se desprende do caráter de funcionário público, para revestir-se de jurista. Portanto, tão vária como é a expressão da vida, assim é no campo jurídico: a solução simplista de adoção de computador resulta extremamente perigoso, *"puesto que si los casos fueran exactamente iguales los criterios que se adoptasen podrían ser sometidos a la máquina para que la misma aplique esos mismos a los sucesivos supuestos que se le fueran presentando"*.<sup>46</sup>

Apesar das restrições que o registrador de Madri suscita na plena adoção dos sistemas informáticos de forma substancial no registro imobiliário — todas pertinentes e importantes, como se verificou — chega, contudo, a esboçar uma idéia que é na verdade a base para uma funda reformulação do sistema registral, a partir de uma mudança de perspectiva — agora centrada na influência que sofre todo o sistema em virtude dos impactos tecnológicos. Consta que não foi em decorrência da adoção do sistema de transcrição, ou de inscrição, que se impôs aos registros prediais a escrituração à mão; antes, foi justamente a falta de máquinas e de recursos técnicos que limitou o registro na utilização daquele meio. Ora, estamos diante da constatação de que o desenvolvimento tecnológico vai, pouco a pouco, conformando o próprio sistema, pela modificação substancial dos meios físicos em que são armazenados os dados e informações. Isto significa, no limite, que as mudanças tecnológicas vão atuar no sentido da completa reformulação do registro tal qual hoje o conhecemos. Assim como já havia

---

<sup>46</sup> *Idem, Ibidem.*

anotado Jose-Luis Benavides del Rey<sup>47</sup> — que as mudanças tecnológicas verificadas nos procedimentos de registo de informação haveriam de conformar os meios de suporte da informação registral — de modo análogo Chico y Ortiz constata que a ausência de máquinas acarretou o manuscrito dos registros<sup>48</sup>.

Aliás, bem a propósito disso tudo, Chico y Ortiz enumera as sucessivas leis e regulamentos que vão, pouco a pouco, reformando o registo predial até culminar com o fólho real, conseqüência direta da mecanização dos registros. O retrazo dessa sucessão de dispositivos normativos e regulamentares, dá-nos o percurso desse impacto tecnológico: mecanização, reprografia, microfilmagem, processamento de dados, computação gráfica etc.<sup>49</sup>

Avançando em suas considerações, Chico y Ortiz analisa as vantagens que a máquina poderia oferecer como meio complementar e acessório — mecanização, informatização de índices, novos meios para realização das inscrições, identificação dos imóveis, expedição de certidões, jurisprudência e doutrina, microfilmagem, reprografia etc. Com relação à identificação dos imóveis — e este tema é de relevo para os registros brasileiros — reitera que as deficiências de identificação e ubiquação, decorrentes do modelo narrativo e descritivo para a especialização dos bens, poderão ser superadas pelo aporte de tecnologia digital. Os recursos tecnológicos que decorrem da computação gráfica já permitem um tratamento para representação do imóvel graficamente em tela do computador, com grandes vantagens para a sua perfeita identificação: ubiquação, perfeita localização, confinância,

---

<sup>47</sup> Já citado anteriormente.

<sup>48</sup> O que é uma inversão lógica. Na verdade a manuscrito não se deu pela ausência da máquina, mas precisamente pela disponibilidade concreta da pena e do papel como instrumentos e meios para a realização do registo. Assim como a mecanização do registo não se deu pela inexistência de computadores... Aliás, a propósito das transformações cíclicas do registros, converia juntar aqui: a informática não deve ser uma técnica "inercial", mas há-de ser continuamente desenvolvida para dar melhores e mais aperfeiçoadas respostas às exigências do mundo contemporâneo e do registo imobiliário em especial. Se a mecanização do registo se deu de forma excelente, se agora a informatização faz seu *debut* com perspectivas alvissareiras, melhor que não nos percamos no encanto desavisado de haver chegado à informatização do registo imobiliário, e aí quedarmo-nos, satisfeitos tão-só com o feito de termos introduzidos os computadores em nossos registros. Vale citar Antonio Pau Pedrón: *"la informatización es una técnica indetenible, pero no debe ser inercial. Es inútil y anacrónica la pretensión de haber llegado a la informatización del Registro: el desarrollo de la técnica es indetenible, y debe marcharse al compás de ella. Pero hay que estar prevenido frente a lo que se ha llamado el 'uso inercial' de la informática: que ésta arrolle a todo lo demás, que se convierta en una meta en sí misma"*. (*La Informatización de los Registros: Reflexión desde la Experiencia*, In: Registradores, n.1, jun 1995, p. 16)

<sup>49</sup> Aliás, o trabalho de ELVINO SILVA FILHO, já anteriormente referido, é fonte de importantes informações sobre a adoção do fólho real no Brasil como parte de um amplo processo de mecanização do registo.

restrições legais, limitações, servidões, reservas florestais etc. tudo guiado por satélites e representado em terminais de computadores.<sup>50</sup>

Desenvolvendo esse mesmo tema, o notário Humberto Garcia<sup>51</sup> analisa as funções básicas do registro predial em relação à cibernética e à informática, para concluir que o direito e a tecnologia não são fatores contraditórios, que a tecnologia deve ser um elemento de apoio ao direito e, principalmente, que o uso instrumental do processamento eletrônico de dados é apto para atingir as finalidades de inscrição, arquivamento e publicidade dos registros, mas não pode modificar a qualificação, que “como valoração jurídica é intelectual e indelegavelmente humana”. Neste trabalho se reproduziu importante debate havido no II Congresso Nacional de Informática Jurídica, realizado em Córdoba, Argentina, em agosto de 1987 cujas conclusões são ali sumariadas<sup>52</sup> e vale destacar algumas:

- a) A informática operacional de gestão, no âmbito registral, permite melhorar a eficácia e celeridade nas atividades de inscrição, arquivo e publicidade e permite *aperfeiçoar* a atividade de qualificação;<sup>53</sup>
- b) Os registros computadorizados facilitam a coordenação com outros sistemas da administração pública;
- c) No sistema integral de aplicação do processamento eletrônico de dados, o suporte da registoção poderá materializar-se em registros

---

<sup>50</sup>Na comarca de Franca, Estado de São Paulo, está em curso interessante experiência de levantamento aerofotogramétrico dos imóveis rurais, com localização e ubiquação guiada e dirigida a redes geodésicas, com o fim de tornar possível a identificação do imóvel com suporte para o registro. Tal levantamento permitirá a representação gráfica do imóvel a partir de vetores.

<sup>51</sup>GARCIA, Humberto, *El Derecho como Condicionante de la Técnica de Procesamiento de Datos*. In: VI CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 22 a 26 out. 1984, Madrid. *Ponencias e comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Tomo II, 1985, p. 1073 e ss.

<sup>52</sup>O Colóquio IV do II Congresso Nacional de Informática Jurídica, pautou como tema a informatização dos registros públicos argentinos, tendo sido apresentado interessante trabalho por ULISES HORACIO LUGANO, *Telegestión de los Servicios Registrales* (In: *Coloquios - II Congreso Nacional de Informática Jurídica*, Córdoba, 1987, p. 119 e ss.)

<sup>53</sup>Aqui aparece a indicação clara de que a própria atividade de qualificação pode ser aperfeiçoada pela informatização, “*al rescatar para ésta, recursos humanos que se sustraen así a agobiantes tareas burocráticas reiterativas y tiempo útil para la profundización del ejercicio de esta última actividad.*”. Conclusões e Declaração do V Congresso Nacional de Direito Registral de La Rioja, 1984, in GARCIA, Humberto, *El Derecho como Condicionante de la Técnica de Procesamiento de Datos*. In: VI CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 22 a 26 out. 1984, Madrid. *Ponencias e comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Tomo II, 1985, p. 1089.

lógicos e físicos que contenham unitariamente todos os assentos relacionados com o objeto de situações jurídicas registráveis, mediante reforma legislativa que lhes atribua efeitos de validade e eficácia probatória;

d) As certidões emitidas por processos eletrônicos reúnem as mesmas garantias de autenticidade e fé pública que os emitidos por meios mecanográficos.

O notário Humberto Garcia ao alinhar as conclusões de seu trabalho, refere-se, de passagem, ao termo “fólio real eletrônico” para expressar a dúvida que se tinha da substituição do suporte papel ou cartolina (a exemplos de nossas matrículas) por um fólio real inteiramente eletrônico. Aliás, a justificação da substituição das *media* cartolina ou papel, por eletrônicas, merece ser apreciada. As *media* eletrônicas não se perdem, nem se destrói a informação, desde que sejam feitas cópias de segurança; há um perfeito controle dos acessos, o que atine com a segurança do sistema; a consulta e a obtenção da informação é rápida, pelos acessos eletrônicos — inclusive remotamente; a formatação dos dados de saída permitem uma organização, até sintática, mais consentânea com as modernas exigências de clareza e compreensão dos dados publicados; e finalmente, essa substituição acarretará a colimação dos objetivos de informação do registro por um custo muito menor.<sup>54</sup>

A delegação argentina presente nesse encontro motivou uma discussão que anteriormente havia sido esboçada no Congresso de Córdoba, de 1987. Já àquela época, admiravelmente, avançaram em um rumo que seria, já na metade da década de 90, a novidade alvissareira dos pesquisadores em comunicação de dados: o acesso remoto a informações e dados. Anteviram as fantásticas aplicações que o acesso remoto das informações registradas poderiam proporcionar, ampliando, consideravelmente, a publicidade decorrente do registro. Sem que houvesse a pronúncia da palavra *internet*, que hoje parece caracterizar essa integração de computadores, com prestação de serviços e informações em escala mundial, os registradores e notários argentinos já discutiam não só a possibilidade imediata de que a publicidade

---

<sup>54</sup> Segundo o notário, os suportes computadorizados são infinitamente mais seguros que os suportes de documentação em papel, “ya que por medio de copias hacen prácticamente imposible la destrucción de los archivos, permiten un estricto control de acceso a los datos, tanto físico como operativo, facilitan la recuperación de la información en tiempos de respuesta ínfimos y posibilitan la salida de los datos con los formatos, organización e sintaxis más convenientes para su comprensión; todo ello con un costo mucho menor por unidad que la información soportada en materiales tradicionales.” *Idem, Ibidem.*

fosse postulada por interessados a partir de computadores remotos, mas inclusive os efeitos das certidões sem a firma do registrador!<sup>55</sup>

Nesse importante encontro, vamos encontrar o trabalho apresentado por Jose Manuel Garcia Garcia, registrador de Barcelona, intitulado *Notas sobre las Relaciones del Derecho Hipotecario con la Informatica Juridica*.<sup>56</sup>

Nesse trabalho, Garcia Garcia critica as teorias que justificam a utilização de computadores para ditar decisões judiciais, baseado na experiência espanhola que vê na atividade do registrador, na sua função específica de qualificação dos títulos, similitude com a função jurisdicional não contenciosa. Do mesmo modo que se não pode admitir a substituição de um juiz por uma máquina, há que se excluir a substituição da função qualificadora pela dos computadores. Ademais, o âmbito da qualificação registral é muito amplo e, à parte a função interpretativa — por onde se concretiza o controle de legalidade — o registrador, na qualificação dos títulos, desempenha uma função verdadeiramente *criadora*: ao qualificar, o registrador “colabora na criação do Direito e na aparição de novas figuras

---

<sup>55</sup> Os notários e registradores presentes no Congresso de Córdoba chegaram à conclusão de que a “próxima e inexorável etapa de descentralização em matéria de publicidade registral, é a possibilidade imediata de que a publicidade seja requerida por usuários, notários, juízes, advogados, repartições públicas etc. diretamente desde equipamentos periféricos assíncronos, conectados às bases de dados do registro.” E dão o exemplo — que se bem parta da experiência argentina concreta, baseado na sua legislação — pode ser um exemplo interessante para debates entre os registradores e notários brasileiros para uma maior integração de seus dados, facilitando a comunicação entre os serviços, desonerando o consumidor de penosas jornadas para obtenção de documentos: “*Piénsese en un notario, que posee potestad fedante, que protocolice un certificado, manifestando en el acto que se trata de un documento pedido desde el equipo suyo, (identificándolo), en tal fecha, bajo tal número, a atal hora, expedido por el Registro de la Propiedad, por autorización de acceso a sus bases de datos en modo de consulta, por el acto administrativo pertinente (citándolo), de todo lo que da fé. ¿Quién podría razonablemente cuestionar la validez de tal documentación?*” ULISES HORACIO LUGANO, *Telegestión de los Servicios Registrales* (In: *Coloquios - II Congreso Nacional de Informatica Jurídica*, Córdoba, 1987, p. 125). O nome do trabalho apresentado por LUGANO é bastante apropriado: telegestão de serviços registrares. Os serviços notariais e registrares de Franca, Estado de São Paulo, já contam com um serviço análogo ao proposto pelo advogado argentino, à exceção da certidão sem a firma do registrador. Informações sobre registros são já solicitados pelo Ministério Público e Juiz Corregedor dos registros prediais, sem que haja a necessidade de deslocamento aos serviços registrares. Sobre essa experiência, maiores detalhes abaixo.

<sup>56</sup> GARCIA GARCIA, José Manuel. *Notas Sobre la Relaciones del Derecho Hipotecario con La Informatica Jurídica*. In: VI CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 22 a 26 out. 1984, Madrid. *Ponencias e comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Tomo II, 1985, p. 1095 e ss.

jurídicas, com enriquecimento da própria realidade jurídica”, com maiores vantagens para o cidadão.<sup>57</sup>

A respeito da organização dos índices dos Registros, obtempera o registrador de Barcelona que, sendo os índices “os olhos do Registro”, a sua informatização descortina amplas possibilidades — inclusive a constituição de um cadastro a nível nacional, que justamente por conter os dados de cada região e de cada registro imobiliário, encerra alguns perigos.

Parece ser uma idéia recorrente — alguns diriam recidiva de ressaibo autoritário — de todo aquele que verifica quão eficiente é o controle que o computador pode oferecer em relação aos dados e informações que processa, de que se pode tirar proveito do potencial de manter gravado no meio eletrônico todo o cadastro imobiliário do país. Temos verificado que existe sempre a tentação de articular um índice nacional dos titulares de direitos reais, com a possibilidade de acesso centralizado. Assim, baseado em Maria Purificación García Herguedas<sup>58</sup>, o registrador observa que o registro da propriedade imobiliária é um registro de caráter civil, tem por objeto direitos reais, sendo um de seus elementos a titularidade; publica, assim, “titularidades reais concretas”, nunca patrimônios. Portanto, o direito garantido ao acesso das informações publicadas pelo registro, se refere ao estado dos bens e direitos reais, não a situação patrimonial das pessoas — o que desde logo motivaria uma discussão sobre a duvidosa constitucionalidade do acesso a *todos* os bens do titular inscrito, a nível regional ou nacional, com o perigo adicional de converter o registro imobiliário em um registro de patrimônios pessoais.

Mais adiante assinala que os computadores devem ser usados parcimoniosamente na consecução das inscrições e na qualificação, evitando-se, tanto quanto possível, a uniformização documental, o “demônio da simplificação”. Reitera que a qualificação é sempre obra humana do jurista, *apesar da máquina*.

No item VII de seu trabalho, sob a rubrica “A Informática e o Arquivo do Registro”, Garcia Garcia analisa um assunto que parece ser a pedra de toque dos registradores brasileiros, mal inspirados por tecnocratas da informática: em face dos recursos de memória de massa dos atuais computadores — a que hoje acrescentaríamos os discos ópticos — seria possível, ou mesmo conveniente, que se integrasse todo o arquivo dos registros (matrículas, protocolos etc.) no interior dos computadores? Seria realmente uma vantagem que se armazenasse todo o conteúdo das

---

<sup>57</sup> *Idem, Ibidem.*

<sup>58</sup> *Op. Cit.* p. 1104.

matrículas, processadas por *scanners* no interior dos computadores, ou em *media* óptico-magnéticas, para acesso dos dados relevantes no *fólio real*? As respostas que nos deu o ilustre jurista são ainda válidas e precisas, embora se pudesse contrapor algumas outras considerações: a mais importante de suas conclusões, a nosso aviso, é que o arquivo em massa dos dados tem o inconveniente de incluir muitas palavras vazias ou frases inúteis. Seria muito melhor o sistema de extrato, para efeitos de indexação, como aliás propõe em seu trabalho<sup>59</sup>. Sugere, de forma muito singela e acertada, que para se resguardar de eventuais sinistros, todo o arquivo pudesse ser armazenado em.... microfilmes.

O registrador de Barcelona anota que o aperfeiçoamento técnico do registrador poderá ser enriquecido com o aporte tecnológico que nos oferecem os modernos sistemas de processamento eletrônico de dados aplicados ao direito. A documentação jurídica, a jurisprudência, bibliografia, são elementos fundamentais que o registrador deve ter em conta para a “qualificação-estudo” dos documentos que lhes são submetidos a exame. Observa a massificação da documentação jurídica e a necessidade de se criar mecanismos de triagem da informação relevante.

Finalmente, trata da questão da especialização do jurista registrador, que em seu mister opera com vários ramos do direito: “Gostaria de incluir nesta última parte do estudo o aspecto científico do Direito como suscetível de tratamento informático, porque modernamente há uma série de tendências nesse sentido e o Registrador da Propriedade, como jurista necessitado dos maiores conhecimentos possíveis para a qualificação registral no menor tempo possível, deveria somar-se a essas tendências, de modo que no Colégio de Registradores, ou nos Centros Regionais de Estudos Hipotecários, façam-se experiências adequadas para que a legislação, jurisprudência e bibliografia em matéria hipotecária pudesse estar recolhida em computadores.”<sup>60</sup>

Sob a mesma rubrica, houve o trabalho apresentado pelos funcionários do Registro da Propriedade Imóvel da Capital Federal, Terra do Fogo, Antártida e Ilhas do Atlântico Sul, da República Argentina, Tomas H.

---

<sup>59</sup> Esse tema será retomado logo abaixo, quando trataremos da matrícula digital.

<sup>60</sup> *Idem, Ibidem*. Esta idéia não é nova para nós. Não faltou quem propusesse a disponibilização de excelentes bases de dados jurisprudenciais à consulta dos registradores e a todos os demais interessados. Contudo — e lamentavelmente — essas idéias não prosperaram, ou ainda não deram seus frutos, o que esperamos em breve. Para os que têm acesso à *internet*, com referência a jurisprudência, sugerimos a consulta ao seguinte endereço: <http://www.registral.com.br>

Greco e Horácio M. Vacarelli,<sup>61</sup> analisando e desenvolvendo o tema da técnica do fólho real com apoio eletrônico.

Partindo do pressuposto de que “os métodos técnicos que impliquem novos modos de exteriorização da vontade humana não descartam nem comprometem os já existentes”<sup>62</sup>, dividem, para efeito de sua exposição (e para os efeitos da experiência posta em prática na Argentina) em sistemas que denominam de “fólho real simples”, contrapostos aos sistemas que se utilizam da técnica de “fólho real com apoio eletrônico”. Em relação ao primeiro, que em certa medida coincide com o nosso sistema de matrículas, declaram que seria extensa a enumeração dos problemas e inconvenientes com ele relacionados. Citam apenas um, à guisa de exemplo: as sucessivas mutações jurídicas que sofre, acarretam, inevitavelmente, a confecção de considerável número de folhas, que “*terminan por convertir a los folios en intrincados documentos de difícil comprensión y hasta de errónea interpretación*”<sup>63</sup> — e bastaria para nós a verificação do quão complexa é para o consumidor comum, normalmente leigo, a tarefa de interpretação de uma certidão extraída em forma reprográfica da matrícula que tenha sofrido sucessivas mutações — isso sem falar nos custos que indevidamente suporta.<sup>64</sup>

Com relação ao fólho eletrônico, sustentam os funcionários que esta é uma técnica mediante a qual se obterá o ingresso (e conservação) em memória do historial de domínio de cada imóvel, com a finalidade de produzir a publicidade por meios eletrônicos, sem prescindir, no primeiro momento, do fólho real tradicional, com suas fichas de matrículas.<sup>65</sup>

Nesse sistema, os documentos inscritíveis continuam sendo qualificados da mesma maneira que anteriormente se fazia, quando mereciam o ingresso através da inscrição no fólho tradicional.

Estamos já no domínio de uma nova tecnologia registral, inteiramente reformada, transmutada, a partir do emprego de novas tecnologias — sem que com isso se desnaturasse a instituição, nem se depauperasse a função de qualificação do registrador. Pelos computadores, se obtém precisamente o

---

<sup>61</sup>In VI CONGRESO INTERNACIONAL DE DEREITO REGISTRAL, 22 a 26 out. 1984, Madrid. *Ponencias e comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Tomo II, 1985, p. 1117 e ss.

<sup>62</sup>*Idem, ibidem*.

<sup>63</sup>*Idem, ibidem*.

<sup>64</sup>E já caberia uma campanha que pudesse colocar em relevo, para o registro imobiliário, essa nova figura que é sinônima de cidadão: o consumidor.

<sup>65</sup>No sistema proposto, o fichário de matrículas funcionário como *back up* do fólho eletrônico, como arquivo supletório em caso de perda ou mal funcionamento do computador.

estado jurídico de cada bem imóvel, desprezando-se (salvo se for requerido expressamente) todas as inscrições não vigentes. Como consequência, as certidões deixarão de ter um conteúdo intrincado, ininteligível, "convirtiéndose en la diáfana publicidad perseguida"<sup>66</sup>.

A técnica do fólho eletrônico, que é um meio e não um fim, em nada interferirá com o sistema jurídico instituído pela legislação específica, tendo sido decidido que o fólho real tradicional seria conservado e mantido paralelamente.

As conclusões deste importante encontro, dentre outras, foram as seguintes:

1. A técnica de processamento de dados é um meio auxiliar da atividade jurídica na consecução dos fins do Direito;
2. A intervenção do jurista é essencial para a criação e aplicação do Direito, única força capaz de organizar e regular uma justa convivência;
3. A técnica de processamento de dados é útil para compilação, ordenação e sistematização da legislação, a jurisprudência e a doutrina, sempre que ditas atividades estejam dirigidas e orientadas por profissional do Direito;
4. Em relação à intimidade da pessoa constitui limite geral para a interrelação dos distintos bancos de dados e para sua utilização e divulgação;
5. A qualificação do título inscritível e a expressão registral do conteúdo do direito que se inscreve devem ficar submetidas ao princípio de necessária intervenção do encarregado do Registro como jurista especializado;

O VII Congresso Internacional teve ocasião no Brasil, entre 9 e 13 de maio de 1987, na cidade do Rio de Janeiro, e os temas debatidos foram importantes, como nos dá notícia GARCIA GARCIA<sup>67</sup>, mas não houve especificamente a pauta de assuntos relacionados com a informática<sup>68</sup>.

---

<sup>66</sup>*Idem, Ibidem.*

<sup>67</sup> GARCIA GARCIA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. t.I, Madrid : Civitas, 1988, p. 525 e ss.

<sup>68</sup> Uma idéia geral do evento e dos 31 trabalhos apresentados nesse Congresso Internacional o leitor encontrará no Boletim do IRIB número 120, de maio de 1987. Curioso notar que, embora fosse o próprio IRIB o patrocinador do evento, não se encontrará qualquer dos trabalhos publicados em sua importante e respeitável publicação, a Revista de Direito Imobiliário. Se o leitor quiser ter acesso às conclusões finais do Congresso, e às apertações e comunicações apresentadas pela delegação espanhola, poderá consultar as *Ponencias y Comunicaciones presentadas al VII Congreso Internacional de Derecho Registral*, editado pelo

O XVIII Congresso Internacional ocorreu novamente em Buenos Aires de 10 a 14 de outubro de 1989. Naquele congresso foi pautado no Tema II o tema da informática, segurança jurídica e responsabilidade do registrador. Depois do desenvolvimento das propostas argentinas no congresso anterior, aprofundam o tema, agora jungindo àquelas conclusões as discussões concernentes à responsabilidade do registrador.<sup>69</sup>

Já o IX Congresso ocorreu em Málaga, Espanha, entre 25 a 29 de maio de 1992. Entre os trabalhos apresentados, resulta de alguma importância para nós a contribuição de ULF JENSEN, relatando a experiência sueca na informatização de seu registro imobiliário<sup>70</sup>.

O X Congresso Internacional realizou-se em Paris, de 5 a 8 de setembro de 1994. Naquele Congresso aparecem já as experiências concretas dos países que adotaram o processamento eletrônico de dados. Assim, são apresentadas as estruturas de bancos de dados, áudio-visual dos benefícios da computação gráfica na determinação dos bens imóveis etc. Destacamos, pelo interesse que possa despertar, a comunicação apresentada pela Delegação Russa presente ao evento: *UDM Systems and Development Approaches in St. Petersburg*. A cidade de São Petersburgo é descrita como objeto de uma experiência de reforma legal, mostrando como nessa cidade existem todas as condições favoráveis para a criação de um bom sistema registral, desde que se façam reformas legislativas e com o aporte da tecnologia de processamento de dados. Importante salientar que foi desenvolvido o modelo conceitual de um completo banco de dados, especialmente desenhado para o cadastro e registro dos bens imóveis, com ampla utilização de *scanners*, com integração na rede geodésica, no plano da cidade, com especificação de zonas com restrições urbanísticas etc.<sup>71</sup>

---

Ilustre Colegio Nacional de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha, pelo seu Centro de Estudos Hipotecários, 1988.

<sup>69</sup> Infelizmente não pudemos ter acesso aos anais e aos trabalhos que foram apresentados nesse importante congresso. O registrador JOSÉ MARIA SIVIERO, presente no evento, nos fez a gentileza de recolher o programa para que pudéssemos ter uma idéia dos temas debatidos. Voltaremos ao assunto oportunamente quanto tivermos em mãos os trabalhos apresentados.

<sup>70</sup> JENSEN, ULF. *El Registro Informatizado de la Propiedad Inmobiliaria en Suecia y su Importancia para el Negocio Inmobiliario*. In: *Ponencias y Comunicaciones Presentadas al IX Congreso Internacional de Derecho Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - Centro de Estudios Registrales*. T. I, 1993, p. 543 e ss.

<sup>71</sup> Os vários campos que compõem as tabelas desse banco de dados, contém importantes informações que aperfeiçoam, ainda mais, os registros imobiliários. Assim, além da vetorização da imagem do bem, para melhor armazenamento, integração com a *base geodesic network*, o plano da cidade, há até o registro de zonas sob proteção especial: *zones under protection are sections of the area with restrictions for use. They are: zones with historical, architectural and cultural monuments under protection of State; sanitary zones; polluted zones; zones of cable, water,*

Encontramos a contribuição de M. François Burnonville — *Description dy Système Automatisé en Test à la Troisième Conservation des Hypothèques de Bruxelles* — com detalhada descrição do funcionamento do sistema eletrônico, com especificação dos campos que compõem o banco de dados.

O que verificamos é que a partir das discussões pioneiras ocorridas no ano de 1972, no Congresso Internacional de Buenos Aires, os sistemas registrais foram se estruturando e se remodelando em perfeita sintonia não só com a melhor tecnologia hoje disponível, mas principalmente a partir das conclusões que foram o resultado de inúmeros encontros, debates, troca de informações e experiências. Verificamos que se manteve uma nítida linha de coerência, que aproveitaremos para estabelecer as bases que oferecemos como sugestão para o aperfeiçoamento dos serviços registrais e notariais brasileiros.

A importância da informática nos registros públicos hoje pode ser avaliada pelo destaque que merece nas publicações especializadas em direito registral imobiliário no exterior.<sup>72</sup> Aliás, na Revista *Registradores*<sup>73</sup> encontramos a citação dos esforços que os registradores latino americanos têm desenvolvido, especialmente no quesito da informatização dos seus registros e na interconexão. O nosso colega gaúcho, João Pedro Lamana Paiva celebrou importante convênio de intercâmbio de publicidade registral entre os Serviços de Registros Públicos de Sapucaí do Sul — a seu comando — e a Direção Geral do Registro da Propriedade Imobiliária da Capital Federal (Buenos Aires), pelo qual se estabelecerá a conexão e a troca de informações visando o Mercosul.<sup>74</sup>

---

*heating mains, sewerage and so on, under protection.* Aqui se verifica o aspecto de coadjuvação do registro com a administração pública nos aspectos de direito urbanístico.

<sup>72</sup> Cfr., por exemplo, os números 1, 2 e 3, de junho a dezembro de 1995, da revista *Registradores*, meio de informação e comunicação interna dos Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha, editado pelo Ilustre Colégio de Registradores da Espanha — a nós remetidas gentilmente pelo registrador LUÍS MARÍA CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, a quem muito agradecemos — quase que totalmente dedicadas ao tema da informatização.

<sup>73</sup> número 3, dezembro de 1995, p. 2

<sup>74</sup> A importância do trabalho de LAMANA PAIVA se constata no excelente encontro que o Comitê Latinoamericano de Consulta Registral promoveu em Porto Alegre, em novembro de 1995, onde foram debatidos temas de informatização e interconexão com os registradores de vários países da América Latina, inclusive com a expressiva participação de registradores europeus. Sugerimos a consulta dos documentos e das atas que se encontram na *internet*, no *site* do Governo Argentino.

## **Informática no Registro da Propriedade Imóvel no Brasil**

O Brasil ainda carece de legislação adequada que regule o uso de suportes magnéticos ou ópticos para constituição de arquivos juridicamente relevantes. É verdade que a lei n.º 8.935, de 18 de novembro de 1994, que regulamentou o artigo 236 da Constituição da República, em seu artigo 41, dispôs que “incumbe aos notários e aos oficiais de registro praticar, independente de autorização, todos os atos previstos em lei, necessários à organização e execução dos serviços, podendo, ainda, adotar sistemas de computação, microfilmagem, disco ótico e outros meios de reprodução”.

Essa norma, em conjunto com aquela que atribui como de responsabilidade exclusiva do titular da delegação, o gerenciamento administrativo e financeiro dos serviços notariais e registrais (artigo 21), tem levado inúmeros profissionais a modernizar seus serviços, socorrendo-se de empresas ou de profissionais autônomos, sem que, no entanto, existam parâmetros ou mesmo objetivos previamente determinados, olvidando até medidas de segurança para assegurar a sua finalidade essencial e que a lei define como garantidoras da “publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (artigo 1.º).

Não se cuida aqui de obstar a realidade inexorável e incontível do progresso da ciência da informação, dos computadores, da informática registral. Perde-se no tempo a afirmação de que a máquina de escrever é uma das grandes invenções do século como instrumento de materialização da escrita.

Todo raciocínio deve partir do suposto de que os serviços prestados são públicos e que os titulares não são donos dos livros e papéis onde praticados os atos oficiais, dos documentos arquivados e, mais recentemente, dos dados informativos gravados em memória magnética ou em disco óptico. O tratamento não pode ser similar àquele dispensado para as coisas domésticas e as experiências não podem ser adotadas de forma apressada ou isolada, com a agravante de que os registradores, via de regra, como destacado no início, não têm conhecimentos técnicos e os especialistas da máquina ignoram a organização e o funcionamento da complexa estrutura dos serviços. A aplicação final e efetiva do apoio eletrônico ao sistema registral há de ultrapassar necessariamente três etapas: a) estudos preliminares; b) diagnóstico, análise e experiência com apoio eletrônico; c) implantação definitiva.

Na parte de estudos preliminares, o esboço já está dado aqui. Trata-se de buscar elementos para aprofundar as discussões sobre a informatização

dos registros a partir da nossa realidade cultural, política e econômica — e mais especificamente, a partir de nossa legislação.

Na etapa seguinte, o esforço de racionalização, voltada para organizar cientificamente a gestão dos serviços de registro, deve criar estruturas próprias e adequadas, visando sempre quatro elementos — presentes em toda e qualquer avaliação: a) eficiência — percentagem das informações recuperadas em relação àquelas efetivamente memorizadas; b) utilização — grau de uso possível do próprio sistema informativo; c) grau de acesso — facilidade ou dificuldade do usuário para se utilizar do sistema; d) velocidade operacional — rapidez ou demora na obtenção da operação desejada.

A Lei n.º 6.015, de 1973<sup>75</sup>, evidentemente, não traz qualquer previsão de substituição dos livros, impressos em papel, para o fólio eletrônico, e a Lei 8.935/94 não pode ser entendida como tanto. A legislação ainda não se adaptou a essa nova realidade e a forma escrita em papel, ou microfilmada, não pode ser dispensada totalmente, principalmente quanto aos livros onde lançados os atos registrários em sentido estrito. Mesmo constituindo a norma um limite ainda intransponível nesse pormenor, possível é o desenvolvimento paralelo de sistema informativo. Cabe, pois, ao Estado, ou preferencialmente às entidades de classe que agregam os registradores, estes em caráter supletivo, fixarem e sugerirem normas mínimas de segurança para, ao lado da continuidade do sistema tradicional de operação, experimentar a informatização, a exemplo, aliás, do que ocorreu com a autorização de substituição do papel pelo microfilme, havendo, para tanto, legislação específica (Lei n.º 5.433, de 08/05/1968) e decreto regulamentador (Decreto n.º 1.799, de 30/01/1996), com visível preocupação quanto às empresas autorizadas a exercer a atividade de microfilmagem de documentos, aos elementos necessários no início de cada série, com imagens de abertura e de encerramento, as medidas de segurança quanto à autenticidade e à necessidade de cópias suplementares etc.

É evidente que não cabe a cada um, de maneira autônoma, decidir os parâmetros e os objetivos dessa fase inicial experimental, com a agravante de inexistência de homogeneidade entre as diversas serventias e não se pode exigir de um prestador de serviços de uma cidade de pequena expressão o mesmo aparato daquele da Capital.

---

<sup>75</sup> No artigo 25 da Lei 6015/73 — “Os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados em cartório mediante utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem e de outros meios de reprodução autorizados em lei” — há os limites para a introdução da tecnologia nos registros. Walter Ceneviva reconhece abrangência do dispositivo para a adoção de sistemas eletrônicos de dados para índices do indicador pessoal: Cfr. Ceneviva, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 9a. ed. São Paulo : Saraiva, 1994, p.26, nota 6;

Mas, critérios básicos devem ser observados e tutelados por quem de direito, a ponto de constituir, até mesmo, programas próprios e exclusivos, pertencentes ao órgão de classe, a exemplo do que já ocorre na Espanha, onde todos têm acesso ao sistema e com supervisão feita por um gerente (A Comissão Nacional de Informática elabora planos informáticos e a Junta os executa, fornecendo programas informáticos integrados, de produção própria, nas diferentes áreas de atuação).

Não se concebe que se transforme operacionalmente modo de trabalho tradicional numa aventura que pode acarretar prejuízos irreparáveis.

Devem ser criados grupos de estudos com registradores e especialistas em informática (não só as empresas, mas também com analistas e professores das Faculdades de Computação) que traçarão os objetivos da política informática, as máquinas compatíveis, os programas a serem desenvolvidos, as diversas formas de aplicação, desde simples gerenciamento administrativo até a execução dos atos registrários propriamente ditos. Hoje, cada um procura desenvolver, ao seu modo, os complexos problemas que se apresentam quotidianamente ao registro, sem um mínimo de critério científico, servindo-se, para tanto, de empresas ou de profissionais especializados para resolução de problemas setorizados, sem que se vislumbre um objetivo final específico<sup>76</sup>.

Fala-se muito, de outra forma, em disco ótico. Esse sistema ainda não pode substituir aquele empregado, admitindo-se, quando muito, processamento paralelo. Ao contrário do que ocorre nos Estados Unidos<sup>77</sup>, onde há leis que oferecem fundamentação para que se aceitem documentos em suporte ótico, a legislação brasileira é omissa e o uso da informação armazenada magneticamente ou em suporte ótico ainda é vedado para substituir os lançamentos no papel ou em microfilme. Não há regra para se chegar aos três objetivos primários do sistema: autenticidade, segurança e eficácia, não havendo sequer exigência dos discos óticos permanentes<sup>78</sup>. Até agora, os titulares da delegação têm agido, em boa parte, com precipitação e até mesmo com boa dose de imprudência, como verificou a Corregedoria

---

<sup>76</sup> O registrador, como destaca o espanhol ANTONIO P. PEDRON, além de uma função a desempenhar, tem uma instituição que dirige e custodia. Isso não é habitual: os profissionais e funcionários têm, em geral, uma função sem instituição. Ao registrador é relevante uma e outra. Os intentos de extremar a personalização da função registral se toparam inevitavelmente com a instituição, pelo que não deve conduzir a uma frustração. A diferença das outras profissões, os registradores exercem sua profissão e organizam uma instituição.

<sup>77</sup> cf. O Valor Legal dos Discos Óticos, de Robert F. Williams, publicado em suplemento especial do "Mundo da Imagem" n.º. 13, editado pelo CENADEM.

<sup>78</sup> WORM - Write Once Read Many - uma só gravação, muitas leituras

Geral da Justiça de São Paulo, há algum tempo atrás, que a informação estava armazenada apenas no risco rígido, sem qualquer cópia de segurança. Comum é encontrar até mesmo alguns que se permitem resguardar com discos flexíveis, revelando profundo desconhecimento das regras de segurança.

### Digitalização da Matrícula

A substituição de um meio por outro, sem qualquer estudo científico prévio, é erro que se deve obviar. Por outro lado, a transformação das rotinas dos registros imobiliários deve se pautar segundo um critério e modelo que não podem prescindir de anterior reflexão sobre o processo de aperfeiçoamento dos registros públicos no Brasil — uma recuperação histórica das transformações tecnológicas que se foram introduzindo no curso do longo trajeto do registro imobiliário brasileiro. A informatização sem sólidas bases conceituais — teoria de informação, técnica de análise e processamento de dados, legislação, história, além de conhecimento das experiências desenvolvidas em outros países — não se mostra aconselhável. Nem mesmo viável, cientificamente falando.

O advento da Lei 8935, de 21.11.94, disciplinando os serviços notariais e de registro, deu um novo alento às expectativas de ver aperfeiçoado o sistema, de atingir um nível de segurança, confiabilidade e rapidez nos importantes serviços que prestamos à comunidade.

O impacto do uso de microcomputadores nos serviços registrais e notariais tem sido profundo, acarretando contínuas transformações nas rotinas de serviço, aperfeiçoando, ampliando e diversificando os campos de sua incidência, tornando cada vez mais precisa a base do sistema registral: a informação. Estamos presenciando a mais importante transformação tecnológica jamais experimentada pelos serviços de registros públicos no país. O sistema registral brasileiro, inaugurado no século XIX, alcançou, surpreendentemente incólume, a década de 70 deste século, com sua sistemática inteiramente artesanal, com seus oito pesados livros principais de registro, e indexação de seus apontamentos com ênfase no indicador pessoal<sup>79</sup>.

---

<sup>79</sup> A mesma perplexidade já expressava o nosso querido companheiro o registrador ELVINO SILVA FILHO, pretendendo demonstrar o absurdo da estagnação tecnológica do registro brasileiro, em trabalho apresentado no Congresso Internacional de Buenos Aires. Chegou mesmo a dar as “medidas” e o “peso” do atraso: “Decorridos mais de 100 (cem) anos, os livros são os mesmos. Maçudos e enormes, medindo 0,62m X 0,47m, com 300 folhas, com as mesmas

O advento da atual Lei de Registros Públicos significou uma ruptura profunda no sistema registral brasileiro. A mudança de um sistema de base documental (transcrição de títulos) para um sistema de base cadastral (matrícula de imóveis), visto de um peculiar ângulo, poderá ser compreendida como uma espécie de coadjuvação numa transformação mais ampla nos meios de tratamento da informação em setores da sociedade; isto é, com a nova lei foi possível a introdução da mecanização dos assentos, sistemas reprográficos (art. 19, parag. 1. da Lei 6015/73), micrográficos e por fim a informatização de setores importantes do Registro (indicadores pessoal e real), tudo isso *pari passu* com as transformações tecnológicas tornadas possíveis com o advento principalmente do microcomputador, além de sistemas de mecanização, reprodução e microfilmagem. A Lei 6015/73 cumpriu, portanto, esta importante função: preparar o caminho legal para a modernização do Registro Público Brasileiro, dando a partida para as transformações que ora estamos experimentando.

O tempo gasto para o concretização do ciclo de mudanças no Registro tenderá a diminuir dramaticamente. Em outras palavras: se o sistema registral brasileiro demorou mais de um século para sua revolução completa (substituição do *medium* livro-manuscrito para matrícula-mecanização), e o deslocamento da ênfase centrada no índice pessoal para o real, a expectativa de uma nova transformação do gênero — matrícula-mecanização para banco de dados-memória eletrônica — acabará por nos colher de surpresa. A razão é a rapidez vertiginosa das transformações tecnológicas, miniaturização de equipamentos e suas conseqüências sociais, culturais e econômicas, cuja importância, singularidade e significados não cabem neste contexto discutir — mas que em todo o caso, servem de contraponto ao registrador, na organização de seus serviços, consentaneamente com essas transformações.

Interessante notar como se deu a informatização dos cartórios. Via de regra, automatizaram-se, a princípio, as rotinas de cálculo de emolumentos, emissão de protocolos auxiliares e resumos financeiros dos registros; posteriormente, foram adotados processadores de textos em setores como o de certidão. Após, com a ampliação dos recursos técnicos (*modem* de comunicação *micro-mainframe*) houve a possibilidade de armazenar em computadores de grande porte as fontes de dados dos indicadores pessoal e real produzidas remotamente. Assim, periodicamente, havia atualização dos

---

divisões em colunas perpendiculares, encadernados, e, ainda, todos eles manuscritos". (In: *A Unidade Imóvel — Fólio Real — e a Mecanização dos Registros no Brasil*. Revista de Derecho Registral n. 5, Cinder, 1976, p.85;

dados e emissão de microfichas com os indicadores<sup>80</sup>. Mais recentemente, com a ampliação da capacidade de armazenamento de dados em microcomputadores, os bancos de dados dos indicadores pessoal e real migraram para o interior das serventias. Passaram a ser acessados em tempo real. Não são atualizados alhures. Alcançado este patamar, a próxima etapa é a entidade que hoje singulariza o registro imobiliário: a matrícula. Assim, os analistas, programadores e registradores se preparam para “digitalizar” esta *terra incognita... Brave New World!*

Interessante tentar estabelecer uma relação entre a formação do registro imobiliário no Brasil, suas etapas e aperfeiçoamento, com a história recente da informatização das serventias. Esta história como que refere, de certa maneira, aquelas etapas: primeiro foram os títulos e o indicador pessoal a se tornarem objeto de programas e sistemas de informação e micrográficos; depois o indicador real, e finalmente a matrícula do imóvel. A mudança do enfoque marcadamente documental de *antes* do advento da Lei 6015/73 até a adoção do cadastro real, como que deixou rastros perceptíveis na informatização dos registros imobiliários. Refletindo sobre os caminhos percorridos dessa rápida informatização, pode-se perceber a força da tradição que se revela de várias maneiras — inclusive na conformação da chamada “matrícula digital”.

De fato, o futuro da informática, com a expansão das plataformas gráficas, permitirá em breve a utilização plena de *scanners* e outros dispositivos gráficos. Haverá meios físicos para armazenamento dessas informações (discos ópticos etc.)

Contudo, estejamos atentos para que o resultado não venha a ser, meramente, a reprodução de um meio por um outro — e a história das transformações tecnológicas é rica de curiosos e pitorescos exemplos de como um modelo antecessor tende a conformar o sucessor. Quanto tempo levou até que o rádio fosse compreendido como algo maior do que o “telégrafo sem fios”? (como originalmente foi batizado). Quanto tempo levou o cinema para descobrir que suas amplas possibilidades somente poderiam ser descortinadas e plenamente utilizadas se se desprendesse de seu modelo anterior, o teatro? E a TV, com seus amplos recursos em face do cinema? Obviamente que a tradição e a permanência são aspectos

---

<sup>80</sup> Pioneiramente, no âmbito das discussões patrocinadas pelo IRIB em seus congressos, encontramos a contribuição do registrador ANTONIO CARLOS CARVALHAES, “A Informática no Registro Público”, apresentada no X Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado aqui mesmo em Fortaleza, sede desse XXIII Encontro Nacional — o que não deixa de ser uma feliz coincidência. Nesse trabalho, há detalhada descrição desse processo de confecção de microfichas pela tecnologia COM - *Computer Output Microfilm*. (p. 2)

indiscutíveis, cujo valor e importância não se questiona. Mas, a “matrícula digital” como querem alguns, ou o “fólio eletrônico”, como denominam outros, deverá ser uma entidade substancialmente nova, incorporando níveis de consulta diferenciados, *interfaces* com bancos de dados do próprio cartório (indicadores) e prefeituras, *croquis*, plantas, fotos etc. além de permitir acessos singularizados, com instalação de terminais no balcão do Registro, acesso aos bancos de dados da Serventia via *modem*, *fax* etc. tudo controlado por sistemas.

A digitalização da matrícula tem sido defendida entusiasticamente por muitos especialistas em informática e mesmo por alguns registradores. O nó górdio da questão reside numa constatação desconcertante: via de regra, nem os registradores entendem suficientemente de processamento eletrônico de dados, teoria da informação etc., nem os analistas e programadores de computadores entendem de registros públicos... A influência recíproca que se exercem, uns sobre os outros, tem levado a equívocos e paradoxos. A matrícula digital há-de ser pensada a partir de outras bases. A afetação por um modelo já definido e singularizado é erro de concepção — razão pela qual, se sugere a constituição de uma comissão de estudos, integrada por registradores e técnicos, para dirimir as dúvidas que têm um em relação às atividades do outro, mas sempre, e incontornavelmente, sob a estrita direção dos primeiros.

Já nos referimos à opinião de Garcia Garcia sobre o inconveniente de integrar o arquivo em totalidade do registro imobiliário em meio eletrônico — ao modo de *full text*<sup>81</sup>, como ele se referiu. A sua objeção é ainda válida: o armazenamento dessa massa de informação é inconveniente por conter frases inúteis e palavras vazias, como consignou em seu trabalho. Pois bem. Se propõe agora aos registradores brasileiros a *digitalização* das matrículas para que, uma vez digitalizadas, possam ser pesquisadas através de um mecanismo que “localiza” a informação desejada, funcionando como recurso de precisão na recuperação de informações relevantes para o registro. Falam desses recursos como se estes representassem uma espécie de panacéia na hiperespecialização dos indicadores pessoal e real, podendo recuperar, adicionalmente, outras informações, como desejasse o consulente.

Ora, o armazenamento das matrículas em discos ópticos é, vamos dizer assim, um *bis in idem*, uma duplicação conceitual e sistematicamente equivocada, representa a constituição, bastante onerosa aliás, de um meta-

---

<sup>81</sup> Os documentaristas se referem a armazenamento *full text* como sendo um sistema de texto completo, isto é, todo o documento ingressa no sistema como elemento de busca e não só de informação. Com este sistema se elimina o trabalho prévio de determinação dos decriptores.

fólio real — de notória ilegalidade, se utilizado como forma de substituição da ficha. É, em suma, uma estrutura de armazenamento desnecessariamente complexa, levando-nos a pensar que também aqui “a história se repete como farsa...”. A única utilidade que vislumbramos para esse arquivo é, como já se referiu Garcia Garcia, uma cópia para meros efeitos de conservação em caso de sinistro, com a diferença de que o registrador de Barcelona indicava a regulação de uma cópia em microfilme, coisa que já fazemos corriqueiramente em nossos registros prediais.<sup>82</sup>

Ao lançar a questão do que é realmente relevante numa matrícula, pensávamos nos “ruídos” — expressões que de forma indispensável articulam um “discurso” coerente no contexto da matrícula tradicional, mas que perdem essa característica e utilidade em outro meio. Em outras palavras: transposta a informação para um novo contexto, a sua leitura passa a ser *não textual*. Não se requer uma forma *descritiva* para informar o registro imobiliário organizado em fólio real eletrônico. Assim, as expressões que compõem o receituário descritivo dos títulos albergados no registro, deverão ser abandonadas por completa obsolescência no contexto do fólio eletrônico. A matrícula, tal qual a vemos hoje, traz uma marca indelével do sistema de “transcrição” dos títulos do qual se originou. Afranio de Carvalho reputa a opção da Lei pela “forma narrativa” à dificuldade de elaborar um modelo adequado à escrituração colunar “por extrato” das declarações essenciais do título. O fato é que a “forma narrativa” não se coaduna com o sentido da evolução do sistema registral brasileiro, fato apontado pelo pranteado mestre, muito menos ainda se conforma com os modernos sistemas de registro imobiliário baseados no “fólio real eletrônico”.

Portanto, a “matrícula digital”, se concebida como simples conversão especular da matrícula original, é mais um truque para encanto dos desavisados do que um verdadeiro avanço no sentido da informatização de área tão crítica em um registro imobiliário.

Resta analisar o mecanismo de pesquisa que os modernos programas indicados para digitalização das matrículas contêm — e vamos fugir aqui, propositadamente, de enfadonhas discussões técnicas. Via de regra, a imagem das matrículas é capturada por dispositivos chamados *scanners*, que a converte digitalmente e gravada e armazenada em meios ópticos, ou

---

<sup>82</sup>GARCIA GARCIA, José Manuel. *Notas Sobre la Relaciones del Derecho Hipotecario con La Informática Jurídica*. In: VI CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 22 a 26 out. 1984, Madrid. *Ponencias e comunicaciones presentadas al VI Congreso Internacional de Derecho Registral*. Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Tomo II, 1985, p. 1109.

ópticos magnéticos, ou só magnéticos. Como não se trata de um arquivo de texto, mas de um arquivo “gráfico”<sup>83</sup> — com grande volume de dados — a pesquisa nesses arquivos, para localização de determinada palavra, ou conjunto delas, torna-se especialmente problemático. Para resolver esse problema, esses *softwares* se utilizam de um programa conhecido como O.C.R., que em bom vernáculo quer dizer simplesmente *reconhecimento ótico de caracteres*. Pois bem, feita a varredura desses arquivos, o programa gera um outro arquivo — agora de texto — para nela rastrear o monema, ou sintagma, desejados. Então, resumindo, o processo é o seguinte: (a) digitalização da matrícula; (b) conversão do texto em imagem; (c) armazenamento da imagem em arquivo; (d) rastreamento da imagem com O.C.R.; (e) tradução; (f) geração de arquivo texto. É nesse último arquivo que o programa vai procurar a ocorrência da palavra desejada na pesquisa, para só então referir o arquivo “gráfico” para mostrar na tela do computador a imagem da matrícula.

Ora, esse complexo processo não é seguro. E mesmo que fossem superadas as dificuldades encontradas atualmente<sup>84</sup>, simplesmente não é uma solução para o desenvolvimento do fólho real: é mesmo a criação de mais um grande problema — sem falar na irracionalidade de se digitalizar um texto, formar uma imagem perfeita desse documento, armazená-la em custosos discos ópticos, para então... transformá-la em texto novamente!

Por outro lado, a digitalização da matrícula, com a captura de sua imagem, é mero efeito especular. Desconsidera as amplas potencialidades que as *media* eletrônicas abrigam. Recepcionar, vamos dizer assim, a matrícula, tal qual hoje a conhecemos, em meio rico e substancialmente diferente, é erro indesculpável. Há que se pensar na “matrícula digital” como uma entidade nova. Não significa *desconsiderar* o que se produziu até o seu advento, mas é *ultrapassar* os circunstanciais limites que o pleno estabelecimento do fólho real no Brasil encontrou. Afranio de Carvalho, já

---

<sup>83</sup>Não se pode falar propriamente que se trate de um arquivo “gráfico”, como o senso comum consolidou, mas de arquivos que contêm determinados códigos para reconstituição da imagem em outros dispositivos (tela, impressora etc.), sendo variável a tecnologia empregada para o armazenamento desses códigos.

<sup>84</sup>E vale referir aqui apenas algumas: se os caracteres impressos no objeto a ser digitalizado (matrícula) não estiverem perfeitamente legíveis, gerar-se-á uma imagem deficiente. Gerada uma imagem deficiente, a informação que será transposta pelo O.C.R. demandará um tratamento complexo e demorado. A pesquisa não estará segura etc. Além disso, a pesquisa em arquivos *full text* apresentam problemas como a pouca precisão nos resultados obtidos. Basta verificar que a linguagem que empregamos no “receituário descritivo” que rotineiramente se aplica nas inscrições, é vazada em termos ou palavras ocas, de duplo valor, de sintagmas que matizam a mensagem, em suma: palavras sem uma carga informativa própria.

em 1975, apontava a série de desacertos da Lei, que poderiam acabar por desviar o registro do rumo sistemático que vinha seguindo.

A informatização dos serviços registrais ainda é tópica. A perspectiva global dos serviços acabou por render-se à hiperespecialização das rotinas individuais. Pensa-se em indicador pessoal, indicador real, protocolo auxiliar, protocolo “oficial” etc. como “objetos” estanques, a merecer tratamento meramente autônomo e desvinculado do todo. Consulta-se o indicador pessoal; depois o real. Se houver necessidade, tira-se uma cópia fac-similar do documento via setor da microfilmagem. A opção de informatização das serventias não colimou um vínculo mais geral, que pudesse dar uma maior consistência ao sistema, considerado como um todo. Pensar na “matrícula digital” é conceber um “todo” inter-relacionado, maior que a soma das suas partes... A palavra chave aqui é interconexão. O número da matrícula poderá ser a chave para o acesso de níveis diferenciados de informação. Poder-se-ia construir hiper-texto, “escamação” de informação, com níveis diferenciados, a permitir um trânsito não linear entre os vários níveis de informações relevantes e disponíveis. Por exemplo: do indicador pessoal poder-se-ia abrir uma “janela” (para usar uma expressão muito em voga) para a descrição textual do imóvel, bem assim, outra janela para visualizar um *croquis* do terreno; poder-se-ia fazer um *zoom* na representação do terreno para uma visualização dos confrontantes, da quadra, do loteamento; poder-se-ia abrir uma “janela” para visualizar o título que serviu de suporte para o registro. Enfim, todos os dados disponíveis na Serventia (plantas, *croquis*, certidões e outros documentos, bem assim o próprio título que deu origem ao registro) poderiam ser acessados de qualquer ponto do sistema, seja a partir de uma pesquisa primária no indicador Real, seja no pessoal, a partir do número da matrícula, a partir do número do protocolo etc. Não há limitações, já que se tem por objeto a pesquisa numa entidade que temos chamado de “matrícula digital”.

### **As Certidões do Registro Imobiliário**

As certidões do registro de imóveis que são atualmente expedidas pelos Ofícios Prediais merecem profundas mudanças. Com razão se reluta em aceitar a cobrança de taxas adicionais de processamento de dados para aqueles documentos que, quando muito, são confeccionados com processadores de texto. Esta é mais uma das maneiras equivocadas de utilização da tecnologia: o uso do computador como uma máquina de

escrever dispendiosa... e inercial, considerando-se a evolução dos processadores de texto. As certidões são um raro exemplo de desconsideração com o consumidor dos serviços do registro imobiliário. As cópias das matrículas não são claras — especialmente se o imóvel foi objeto de várias segregações e transações, relatadas em várias páginas de texto às vezes impenetrável aos olhos desacostumados com o jargão técnico-registral. As certidões vintenárias são ainda piores: relatam as mutações jurídico-reais com um texto sofrível, ocluso, que combina expressões típicas de cartório, com erros crassos de ortografia e sintaxe.

Nem se diga que esse problema se resolverá com a digitalização da matrícula, pelo motivos já expostos. Aliás, converia refletir sobre a extensão da qualificação, que também deve ser voltada para a emissão das certidões, dela se escoimando, criteriosa e discricionariamente pelo registrador, todos as inscrições sem qualquer relevância jurídica, por terem sido canceladas ou por não apresentarem maior importância ao consulente.

Com a “matrícula digital” há uma maior precisão na informação. O que é relevante em centenas de palavras que formam uma matrícula típica que não poderia ser melhor expresso com uma certidão tecnicamente irrepreensível, sintética e ademais clara para o leigo, feita por um sistema especialista? Mais uma vez: “digitalizar” uma matrícula para após reproduzi-la numa certidão “digital” é *macumba prá turista*, na humorada e algo incômoda expressão de Oswald de Andrade...

### **Prestação de Serviços em Informática**

Iniciemos o trabalho com a frase célebre de Georges Clémenceau, para que a guerra é coisa grave demais para ser confiada a militares. Assim também, a informática jurídica é coisa séria demais para deixar nas mãos de técnicos. Inadequada e irracional se mostra, outrossim, a relação entre os registradores e as pessoas ou empresas que prestam assistência técnica em decorrência de contratos informáticos. Até há pouco, no Estado de São Paulo, os titulares da delegação obtinham prévia vênua da Corregedoria Geral da Justiça para tanto; mas, agora, com a autonomia administrativa, a aparente liberdade, tem levado alguns registradores a permitir a ação de aventureiros que se lançam às dezenas sobre os registros, com promessas de serviços rápidos e eficientes, com custo menor, sem que, ao menos, se procure aferir sua idoneidade ou até mesmo suporte financeiro para arcar

com eventual responsabilidade civil, desatendendo até mesmo as regras mínimas de segurança para implantação dos serviços.<sup>85</sup>

Nesse pormenor, os registradores da Espanha mantêm controle das empresas, ou como homologadas, ou simplesmente recomendadas. Esse sistema também poderia por nós ser adotado, evitando que pessoas inabilitadas pudessem causar danos irreparáveis ou arranhassem todo o conceito da instituição dos registros públicos, permitindo, ainda, desenvolvimento ordenado e acessível do sistema a todos os registradores, sem distinção, até mesmo àqueles desprovidos de maiores recursos ao estabelecer programas unificados e de propriedade da própria classe<sup>86</sup>.

Há, outrossim, o problema da globalização dos registros públicos. O estabelecimento de relações com os consumidores sempre foi pessoal, exigindo sua presença ou de intermediário para solicitação direta dos serviços. A eletrônica, porém, perturba esse sistema de convívio entre os homens e entre os Estados e é inexorável a revolução para a qual se caminha, exigindo não só assimilação do novo espaço em relação aos interessados (*modem, internet, etc.*) e em relação aos registradores entre si. Por exemplo, nas capitais e nas grandes cidades, onde mantidos mais de um delegado para serviços da mesma natureza, faz-se necessária a integração, permitindo, por exemplo, a entrega de títulos para registro em qualquer dos locais onde instalados ou mesmo a obtenção de certidão. Por sinal, os tempos modernos exigem prontidão de respostas e que devem ser atendidas com sistema integrado.

Desde o momento em que o homem deixou os limites do seu território para estabelecer relações com outros agrupamentos, o mundo tem oscilado entre a universalização e o isolamento. A troca de bens e a troca de

---

<sup>85</sup>Já se pode falar em responsabilidade civil objetiva derivada do contrato celebrado entre o consumidor e o provedor de software. Cfr. DARIO BERGEL, Salvador. *Informática y Responsabilidad Civil. In: Informática e Derecho*, Vol. 2. Buenos Aires : Depalma, 1988, p.157 e ss.

<sup>86</sup> Há tramites a seguir pelos registradores para implantar a informática na execução dos serviços. Em primeiro lugar devem ser informadas pelo Colégio, através de ampla divulgação, as características e aplicações do programa. O segundo passo é colocar ao conhecimento do gerente do sistema a decisão de adotar o sistema, seguindo-se troca de impressões e o registrador decidirá se efetua a sua instalação através de uma empresa homologada ou simplesmente recomendada pelo Colégio ou, ao contrario, se socorrerá de outros provedores. Nesse caso, o gerente coordenará a operação. Se optar pela empresa homologada ou recomendada, é o próprio gerente que faz a gestão para que ela contate o registrador e, após, ofereça estudo detalhado para sua implantação, que terá supervisão do gerente. Após essa fase, segue-se aquela de implantação da aplicação colegial, para que o programa comece a funcionar. Após completo o sistema, dá-se formação aos funcionários e que, pela experiência feita, deve ser feita de forma diversa daquela feita no próprio local.

experiências favorecem a globalização, enquanto a exploração colonialista e as ações de conquista, por instrumentos bélicos ou pela astúcia política, estimulam os sentimentos de retorno ao útero étnico, à resistência do nacionalismo. A globalização, por via do comércio, é, assim, tão velha quanto o mundo. A economia sempre foi mundial nos limites do que se entendia por mundo. Investigações arqueológicas têm provado ativo comércio internacional em milênios recuados, com o encontro de objetos produzidos em áreas distantes nas cidades velhas do Mediterrâneo e da Ásia Menor. O que torna complicada a globalização em nossos dias são as técnicas de comunicação e a introdução de categorias até então tidas como abstratas no cotidiano dos homens. A eletrônica veio perturbar um sistema de convívio entre os homens e entre os Estados, que vinha, até o século passado, sendo administrada por certos códigos éticos fundados no contato pessoal, nas crenças religiosas e na experiência política. Coisas tangíveis, como os textos escritos e a moeda, tornaram-se meros impulsos elétricos, organizados em placas magnéticas ou espantosamente livres no espaço do mundo. Esta é uma incontável e inexorável revolução, que reclama moderação política. A informática não deve limitar-se à organização interna, mas também deve abrir-se para fora. Os profissionais e os empresários podem consultar desde os despachos até o conteúdo do registro. Deve deixar de lado as muitas prevenções, que ainda existem. A informática não é apenas uma técnica de acumulação mas também de comunicação. Há que explorar todas suas possibilidades.

### **Conclusões e Propostas Gerais**

1. A informática é uma importante ferramenta a alavancar o processo de desenvolvimento e aperfeiçoamento dos serviços registrais. A passagem do sistema mecanográfico para o eletrônico não deve ser tópica, divorciada de objetivos gerais, previamente traçados. Para maior consistência, deve manter interconexão entre as diversas rotinas, colimando a constituição do fólio real inteiramente eletrônico;

2. A expressão “informática jurídica” prevalece sobre a “jurimetria” e “juscibernética” e serve para designar novas tecnologias computacionais e de telecomunicações a serviço do direito, situando-se a informática registral imobiliária entre a informática documental e a informática de gestão;

3. As experiências alienígenas e as conclusões hauridas de congressos internacionais devem ser consideradas para a exata compreensão do tema;

4. A informatização dos registros públicos, como técnica complementar e acessória, não pode substituir a qualificação registral, de caráter pessoal, jurídica e essencial para a instituição;

5. As técnicas de processamento eletrônico de dados têm sentido meramente instrumental, acessório e auxiliar no registro imobiliário;

6. A informática não deve ser técnica inercial, mas deve estar permanente e continuamente desenvolvida para atender às exigências do direito imobiliário registral;

7. O fólio real é a base para a reginação e a sua escrituração exige a utilização de procedimentos técnicos compatíveis com a segurança jurídica e a celeridade que reclama o mundo atual;

8. Há a necessidade da criação de centros de informática jurídica para prover o registrador de informações técnicas, jurídicas, jurisprudenciais, doutrinárias e bibliográficas;

9. As atividades e funções registrais são públicas e a informatização dos registros deve resultar de trabalho amplo, de caráter coletivo, sob coordenação de órgão de classe e com poderes, até, para propor os instrumentos necessários para a consecução das reformas;

10. Os microcomputadores não devem ser encarados apenas como instrumentos de armazenamento e recuperação de dados pessoais e cadastrais, mas também como eficientes meios técnicos para localizar, determinar e identificar os imóveis rurais e urbanos, permitindo a representação gráfica de seus polígonos, seu relacionamento com imóveis confinantes, localização guiada e monitorada por satélite, integração com o cadastro, dentre outros;

11. Impõe-se urgentemente o estabelecimento de regras e critérios para homogeneização dos procedimentos de armazenamento e recuperação de dados, de organização informatizada dos serviços registrais, compatibilizando-os com as modernas conquistas científicas e às complexas demandas do mundo contemporâneo;

12. Na organização material do registro imobiliário deve se distinguir sempre o escritório registral (instalações físicas, maquinarias, livros e fichas) e a instituição jurídica, cuja essência deve permanecer intocada pela nova tecnologia;

13. O Brasil ainda carece de legislação que regulamente e autorize o uso de suportes magnéticos ou ópticos para a constituição de arquivos juridicamente relevantes. As leis 6015/73 e 8935/94 cumpriram importante missão para proporcionar a modernização dos registros públicos, mas não permitem a substituição simplista dos livros, documentos e fichas pelo fólio eletrônico;

14. A aplicação final e efetiva do apoio eletrônico no sistema registral há de ultrapassar três etapas: a) estudo e fixação de metas para seu uso global, sua estruturação e sua organização; b) diagnóstico e análise com apoio eletrônico; c) implantação definitiva;

15. A organização científica da gestão dos serviços de registro deve ser eficiente, útil, fácil e rápida;

16. As certidões emitidas por processos eletrônicos têm os requisitos de fé pública e autenticidade, mas devem conter apenas os atos juridicamente relevantes no momento de sua expedição;

17. A qualificação do registrador alcança a discriminação das situações jurídicas relevantes no registro imobiliário — em atenção, até mesmo, às modernas exigências do direito do consumidor;

18. É inexorável a descentralização em matéria de publicidade registral;

19. Cabe ao Estado, ou à própria classe, estipular normas mínimas de procedimento de segurança para uso da informática, com controle superior direto para seleção e credenciamento das pessoas ou empresas que prestam serviços na assistência técnica e ou fornecimento de serviços (*software*);

20. Deve haver homogeneidade nos procedimentos entre os diversos serviços registrares, com a criação, inclusive, de programas próprios e exclusivos do órgão de classe, a ser fornecido a todos os registradores, permitindo acesso e suporte técnico até mesmo àqueles desprovidos de condição financeira, visando sempre a eficiência dos serviços e a segurança jurídica, com vistas à futura integração decorrente do processo de globalização;

21. Deve ser criado grupo de estudos comparados, formado principalmente por registradores e profissionais especializados em informática (professores universitários, analistas de sistemas etc.), coordenados pelos primeiros, para traçar objetivos gerais da política de informatização dos registros públicos brasileiros, com especificação de metodologias, linguagens, o estabelecimento de paradigmas científicos e normas técnicas para serem obedecidas por todos os desenvolvedores de sistemas para o registro imobiliário brasileiro, visando a futura integração desses serviços;

22. O fôlio real eletrônico é realidade que se imporá aos registros imobiliários brasileiros. Tal entidade não deve mera cópia especular do sistema anterior, mas um novo e poderoso instrumento a serviço do aperfeiçoamento da instituição registral brasileira.

**KIOTSI CHICUTA**, é magistrado em São Paulo, Juiz Substituto de Segunda Instância. Foi juiz da Primeira Vara dos Registros Públicos da capital de São Paulo e juiz auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**ARY JOSÉ DE LIMA** é registrador do Segundo Registro Imobiliário da comarca de Santos, Estado de São Paulo.

**SÉRGIO JACOMINO** é registrador do Registro Imobiliário de Cardoso, São Paulo, designado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo para responder pelo expediente do 2º Registro Imobiliário da comarca de Franca, São Paulo. Dedicou este trabalho à amiga **JANE LICHTENTHALER**, com quem reinaugurou a *Æolia*.

LANÇAMENTO

SÉRGIO JACOMINO

REGISTRO DE  
IMÓVEIS

ACÓRDÃOS E DECISÕES DO  
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA E  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DE  
SÃO PAULO  
1996



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

*safE*

Sergio Antonio Fabris Editor