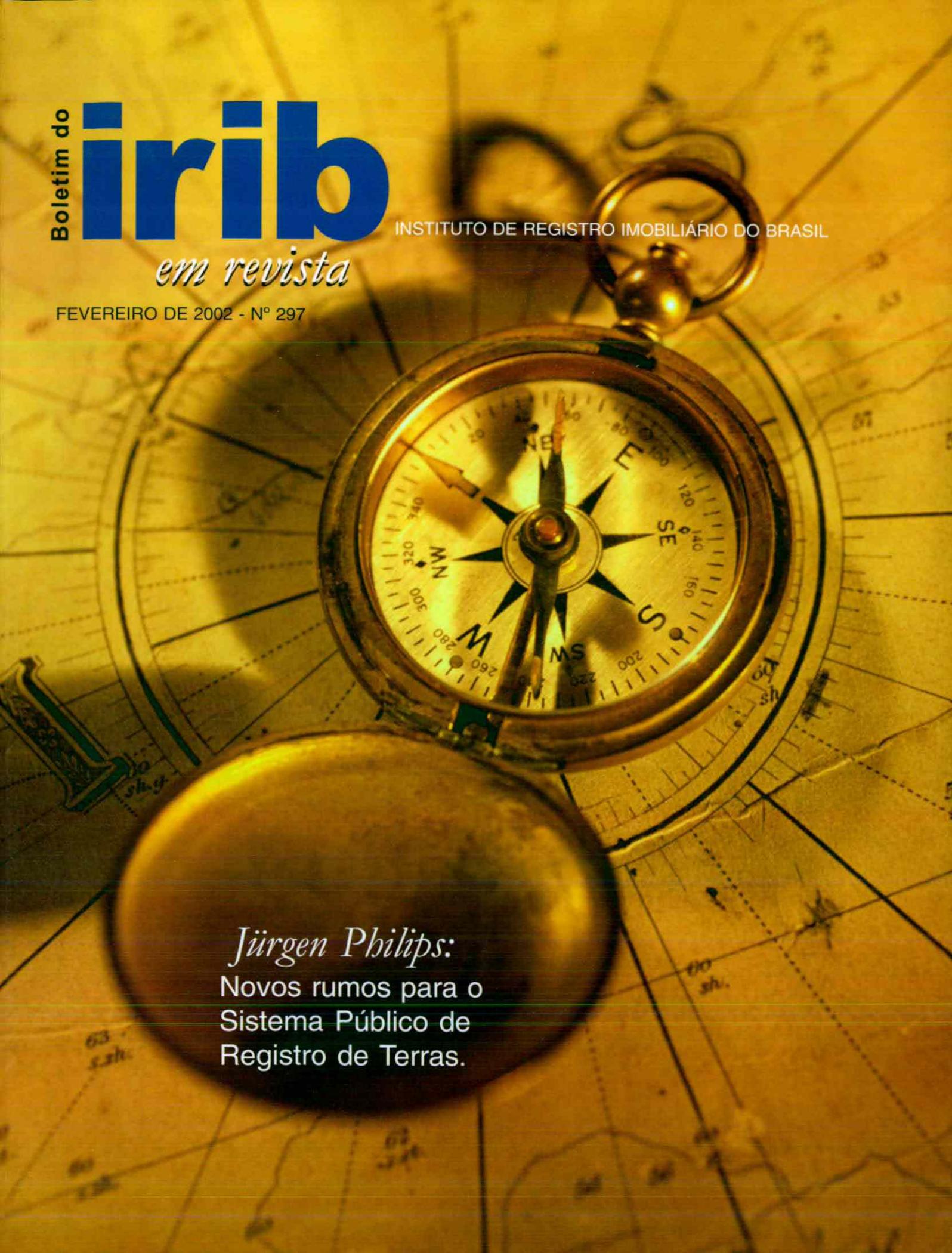


Boletim do
irib

em revista

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

FEVEREIRO DE 2002 - Nº 297



Jürgen Philips:
Novos rumos para o
Sistema Público de
Registro de Terras.

Diretoria Executiva

Presidente: Sérgio Jacomino-SP
Vice-Presidente: Helvécio Duia Castello-ES
Secretário-Geral: João Baptista Galhardo-SP
1ª Secretária: Gilma Teixeira Machado-MG
2ª Secretária: Etelevina Abreu do Valle Ribeiro-ES
Tesoureiro Geral: José Simão-SP
1ª Tesoureira: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP
2ª Tesoureira: Manoel Carlos de Oliveira-SP
Diretor Social e de Eventos: Ricardo Basto da Costa Coelho-PR
Diretor de Publicidade e Divulgação: Flauzilino Araújo dos Santos-SP
Diretor de Assistência aos Associados: Jordan Fabrício Martins-SC
Diretor Legislativo: Meirimar Barbosa Júnior

Conselho Deliberativo

Sérgio Toledo de Albuquerque-AL; Nino Jesus Aranha Nunes-AP;
Stanley Queiroz Fortes-AM; Neusa Maria Arize Passos-BA; Ana Tereza
Araújo Mello Fiúza-CE; Itamar Sebastião Barreto-DF; Helvécio Duia
Castello-ES; Nilzon Periquito de Lima-GO; Jurandy de Castro Leite-MA;
Nizete Asvolinsque-MT; Renato Costa Alves-MS; Francisco José Rezende
dos Santos-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; Eduardo
Pacheco Ribeiro de Souza-RJ; Carlos Alberto da Silva Dantas-RN; João
Pedro Lamana Paiva-RS; Bernadete Lorena de Oliveira-RO; Gleci Palma
Ribeiro Melo-SC; Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE; Lincoln
Bueno Alves-SP; Marlene Fernandes Costa-TO.

Conselho Fiscal - Ítalo Conti Júnior-PR; Pedro Jorge Guimarães
Almeida-AL; Rosa Maria Veloso de Castro-MG; Rubens Pimentel Filho-ES;
Virgínio Pinzan-SP.

Suplentes do Conselho Fiscal: Clenon de Barros Loyola Filho-GO;
José Milton Tarallo-SP; Wolfgang Jorge Coelho-MG.

Conselho de Ética: Ademar Fioranelli-SP; Dimas Souto Pedrosa-PE;
Elvino Silva Filho-SP.

Suplentes do Conselho de Ética:

Ercília Maria Moraes Soares-TO; Inah Alvares da Silva Campos-MG;
Mauro Souza Lima-PE.

Sede: Av. Paulista, 2073 - Horsa I - 12º andar - conj. 1201/1202 - CEP
01311-300 - São Paulo - SP - Telefone/Fax: (0xx11) 289-3340 / 3599-3321.
Secretaria do IRIB: irib@terra.com.br **Homepage:** www.irib.org.br
Direitos de reprodução. As matérias aqui veiculadas podem ser
reproduzidas mediante expressa autorização dos editores, com a indicação
da fonte.

Presidente

Sérgio Jacomino

Consultoria Jurídica

Gilberto Valente da Silva
gilbertovalente@uol.com.br

Diretor de Publicidade e Divulgação

Flauzilino Araújo dos Santos
oficial@primeiros.com.br

Editor

Sérgio Jacomino
jacomino@regisral.com.br

Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

Design Gráfico

Carlos Augusto Sholl

Editoração Eletrônica

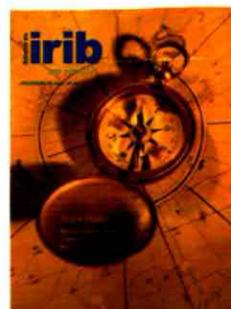
Digimídia

Fotos

Carlos Petelinkar
kpetelink@uol.com.br

Impressão e Acabamento

Corprint



Opinião

Jürgen Philips

06 Perspectivas para a correta aplicação da
Lei federal 10.267/2001.

Opinião

Antonio Herance Filho

14 CND do INSS e SRF: empresas
comercializadoras de imóveis.

Opinião

Ulysses da Silva

20 A cessão de crédito hipotecário
e a previdência social.

Registro Jurídico

21 Acompanhe as últimas notícias
do STF e STJ.

Jurisprudência Selecionada

26 As decisões mais interessantes
das Corregedorias dos Estados.

Notícias do nosso site

30 Informações disponíveis na Internet.

Tribunais Superiores

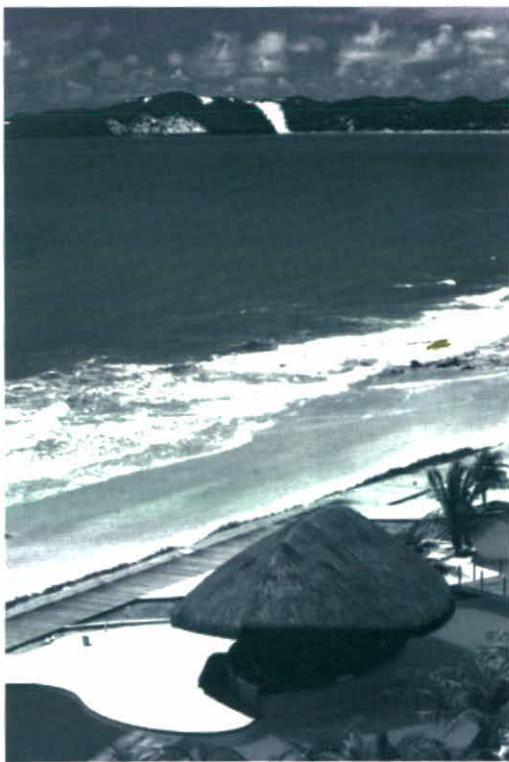
31 Decisões sobre o Registro de Imóveis
selecionadas do Diário da Justiça da União.

Irib Responde

58 Consultas técnicas sobre prática registral.

18º Encontro Regional do Irib:

registradores sugerem temas para estudo e debate.



Natal, a cidade do sol, capital do Rio Grande do Norte, será o cenário do 18º Encontro Regional.



Depois de visitar 87 cartórios do interior do Estado do Rio Grande do Norte, o Irib verificou a necessidade de realizar seu tradicional encontro regional na aconchegante cidade de Natal.

Os problemas mais comuns enfrentados pelos nossos colegas potiguares foram apurados em pesquisa do Irib naquele importante Estado. Os dados obtidos estão sendo tabulados para divulgação no próximo número desta revista.

Na pesquisa, apuramos os temas que os colegas do Rio Grande do Norte gostariam de ver debatidos em reuniões promovidas pelo Instituto. As sugestões compõem o excelente temário do 18º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Irib.

O assunto mais solicitado pelos colegas do Rio Grande do Norte foi “iniciação básica de Registro de Imóveis”, assim de forma ampla e genérica. Seria impossível abarcar a extensão da matéria registral em três dias de palestras e debates, mas resolvemos começar nossa abordagem pela matrícula, instituto de fundamental importância no moderno sistema registral brasileiro.

Para a exposição do tema, aliando o conhecimento teórico e técnico à indispensável prática registral, convidamos a experiente ex-registradora predial da comarca de São Paulo, Maria Helena Leonel Gandolfo, conhecida de todo o Brasil pela constante e valorosa colaboração com o Irib.



18º Encontro Regional

dos Oficiais de Registro de Imóveis

12, 13 e 14 de Junho de 2002

Carlton Natal Hotel
Natal • RN

A este Encontro você não pode faltar. Os temas foram levantados pelo Irib em pesquisa realizada com os registradores do Rio Grande do Norte e as palestras procuram aliar o conhecimento técnico à indispensável prática registral.

Irib 2002

Em busca da participação integrativa

Maria Helena ofereceu-nos um roteiro capaz de despertar o interesse de todos nós, que acorreremos a Natal para aproveitar a extraordinária oportunidade de debater assuntos da maior relevância para o profissional de Registro de Imóveis. A palestrante vai abordar os seguintes itens relativos à matrícula:

1. Natureza jurídica e conceito.
2. Quando deve e quando pode ser aberta:
 - a) abertura de ofício e sua conveniência.
3. Requisitos para a abertura da matrícula:
 - a) os elencados na Lei 6.015/73 e os que foram sendo adotados para aperfeiçoamento do sistema registral;
 - b) observação dos princípios da continuidade e da especialidade;
 - c) problemas mais comuns em relação à descrição do imóvel e à qualificação dos proprietários;
 - d) existência de ônus gravando o imóvel que deva ser matriculado.
4. Seqüência numérica dos atos praticados na matrícula.
5. Forma de se praticarem os atos: narrativa e resumidamente.
6. Unificação de imóveis e fusão de matrículas.
7. Abertura de novas matrículas em razão de desmembramento do imóvel matriculado.
8. Princípio da unitariedade da matrícula.
9. Matrícula de fração ideal do imóvel: inadmissibilidade.
10. Diferença entre cancelamento e encerramento da matrícula.
11. Extravio e reconstituição da matrícula
12. Certidões: de propriedade e vintenária.
Forma de expedição.

Confira o restante do programa no quadro da página 5 e veja por que não podemos perder este Encontro Regional. Até lá!

Sérgio Jacomino
Presidente

18º Encontro Regional do Irib

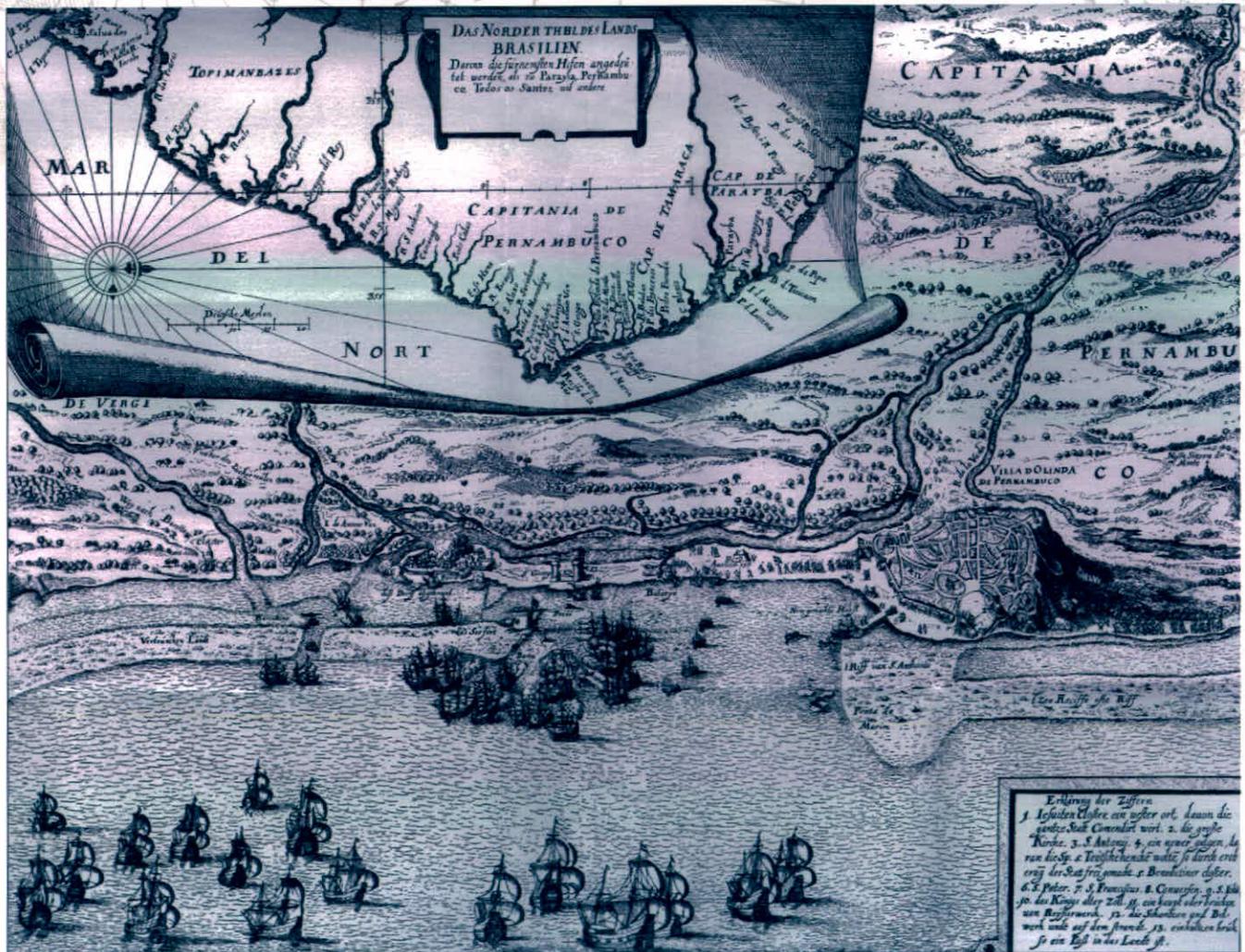
PROGRAMAÇÃO

Data	Horário	Palestrantes	Tema
12 jun quarta	8:30h	Credenciamento	
	9:00h	Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo , ex-registradora da Capital de São Paulo - SP.	A Matrícula - uma abordagem prática.
	10:30h	<i>Coffee-break</i>	
	10:45h	Debate	
	12:00h	Intervalo para o almoço	
	14:00h	Dr. Ademar Fioranelli, Dr. Ulysses da Silva e Dr. Flauzilino Araújo dos Santos - Registradores Imobiliários de São Paulo - SP.	Títulos judiciais - dicas, modelos de registro, problemas mais comuns.
	15:30h	<i>Coffee-break</i>	
	15:45h	Debate	
17:00h	Pinga-fogo com Dr. Gilberto Valente da Silva , Assessor Jurídico do IRIB.		
13 jun quinta	9:00h	Dr. Kloitsi Chicuta , Juiz do Segundo Tribunal de Alçada Civil de SP e Dr. Ary José de Lima , Registrador Imobiliário de Santos - SP e Presidente da AnoregSP.	A locação - aspectos registrários.
	10:30h	<i>Coffee-break</i>	
	10:45h	Debate	
	12:00h	Intervalo para almoço	
	14:00h	Dr. José de Mello Junqueira , Desembargador aposentado do TJSP e Assessor Jurídico da Arisp.	Alienação Fiduciária - conceitos básicos e prática registral.
	15:30h	<i>Coffee-break</i>	
	15:45h	Debate	
	17:00h	Pinga-fogo com o Dr. Gilberto Valente da Silva . Assessor Jurídico do IRIB.	
14 jun sexta	9:00h	Dr. João Baptista Galhardo , Registrador Imobiliário de Araraquara - SP e Diretor do Irib.	Parcelamento do solo urbano - a visão do registrador imobiliário.
	10:30h	<i>Coffee-break</i>	
	10:45h	Debate	
	12:00h	Intervalo para o almoço	
	14:00h	Dr. Gilberto Valente da Silva , Assessor Jurídico do Irib.	Imóvel rural - Lei 10.267/2001 e problemas mais comuns.
	15:30h	<i>Coffee-break</i>	
	15:45h	Debate	
	17:00h	Dr. João Pedro Lamana Paiva , Registrador e Vice-Presidente do Irib no Rio Grande do Sul e Dr. Gilberto Valente da Silva , Assessor Jurídico do Irib.	O Estatuto da Cidade - aspectos registrários. A usucapião coletiva.
18:00h	Encerramento.		

Perspectivas para a correta aplicação da lei federal 10.267/2001

Este comentário trata do novo Sistema Público de Registro de Terras, sob o ponto de vista técnico-geodésico e do cadastro dos bens imobiliários.

Dessa perspectiva observa-se uma fundamental mudança na definição técnica do imóvel rural.



O “princípio geodésico de vizinhança”, de medir hierarquicamente do “grande” para o “pequeno”, é usado há muitos séculos pelos cartógrafos.

1. Métodos clássicos de levantamento

Para o registro de uma unidade territorial (lote, gleba, parcela) nos registros públicos exige-se um levantamento técnico, realizado por um profissional com habilitação e qualificação adequadas. Ele geralmente levanta a área em questão usando as técnicas da topografia clássica, que são o poligonal e o levantamento polar. O contorno do objeto é descrito através de uma seqüência de pontos (polígono), geometricamente descritos por azimute (ou rumo) e a distância entre dois pontos. Não há nenhum rigor técnico sobre o encaixamento da medição na geometria das propriedades vizinhas, nem normas técnicas para a homogeneização destas medições.

A consequência é a total inconsistência das medições com dupla (ou múltipla) definição de cada ponto limite entre duas propriedades. Em vez de um limite entre duas propriedades, temos dois, ficando ainda duvidoso qual deles seria o legalmente correto. O princípio da especialidade da Lei de Registros Públicos, desta maneira, não é atendido com o necessário rigor.

A causa desta precariedade é uma prática de levantamento e de registro cadastral, que não acompanhou o progresso instrumental e de métodos que houve nas últimas décadas. Principalmente, a tendência geral de digitalização de todas as informações deve ter sua consequência na substituição da documentação geométrica dos limites de propriedades pelas coordenadas dos pontos limites. Estas coordenadas, determinadas em relação a uma rede geodésica de referência, dentro de um definido rigor de precisão, servirão para descrever o limite legal entre duas propriedades, cálculo de áreas, levantamento das demais feições, locação de prédios, desenho da carta cadastral, entre muitos outros produtos georreferenciados ou da gestão territorial.

O “Cadastro de rumos e distâncias” está ultrapassado há muito tempo e deve ser substituído, de preferência, por um “Cadastro de Coordenadas”, que pode servir como um Sistema Básico de Informações Territoriais para todos os outros cadastros temáticos e demais registros territoriais.

Devido a sua importância fundamental como

dado técnico e referência legal, as regras para a criação, o registro, a manipulação e o uso da coordenada devem ser definidos da melhor forma possível. O ideal, e adequado, seria sua implementação a partir de uma Lei de Cadastro, acompanhada por normas ou instruções técnicas destinadas a proteger seus valores com “fé pública” contra qualquer tipo de manipulação.

O levantamento de pontos e feições da superfície da Terra com os seus atributos é a principal tarefa das ciências geodésicas, desde os antigos gregos, redefinido por Helmert [1] através da precisa e simples fórmula: a Geodésia é a Ciência e Tecnologia do Levantamento e da Representação da Superfície da Terra.

Divide-se a geodésia entre o levantamento e a representação da superfície da Terra em grandes (geodésia superior = definição da figura da Terra) e pequenas partes (geodésia inferior ou topografia = medição de lotes, glebas, etc. ...).

Já antes dos gregos, na Mesopotâmia, ou provavelmente já na Índia, nasceu o “princípio geodésico de vizinhança”, em forma do método de criar primeiro um esqueleto genérico para amarrar as medições dos detalhes a um outro tipo de levantamento, ainda mais genérico. Até hoje, usando laser, microondas e satélites, este velho método de hierarquia nos garante, em grande parte, a homogeneidade dos dados dos nossos levantamentos. O “ajustamento”, com a sua teoria de erros, nos ajuda a controlar ainda melhor esta homogeneidade. A pura medição com os equipamentos modernos é cada vez mais confortável e simples. O grande desafio profissional dos engenheiros das ciências geodésicas, agrimensores ou cartógrafos, é modelar as medições e os dados, com a garantia de um máximo de homogeneidade.

Este princípio, de medir hierarquicamente, do “grande” para o “pequeno”, é usado há muitos séculos e graças a sua aplicação temos vários países que estão usando, até hoje, os levantamentos feitos em épocas em que não se conhecia nem distanciômetros nem GPS. Vários países, que adotaram o Cadastro Napoleônico, usam a documentação sobre o levantamento daquela época, para ainda hoje reen-

contrar as demarcações dos limites das propriedades. À base de uma rede de triangulação e poligonação (métodos hoje substituídos pelos de satélite de navegação, GPS), criando assim uma referência geométrica de boa densidade, usa-se, até hoje, três métodos fundamentais ou “clássicos”. Estes são:

- o método de alinhamento,
- o método ortogonal e
- o método polar.

1.1. Método de alinhamento

O mais perfeito levantamento, no sentido da homogeneidade, é o alinhamento. Cada novo ponto “*i*” é determinado em linha reta entre dois pontos, 1 e 2, já determinados, e com coordenadas calculadas. As coordenadas do novo ponto calcula-se em forma de uma “interpolação linear” do novo ponto entre dois pontos com coordenadas conhecidas:

$$y_i = y_1 + o \cdot s_i$$

$$x_i = x_1 + a \cdot s_i$$

com

$$o = \frac{y_2 - y_1}{S} \quad e \quad a = \frac{x_2 - x_1}{S}$$

onde s_i é a distância entre o início da linha no ponto 1 e o novo ponto (*i*), e S a distância total entre os extremos da linha.

1.2. Método ortogonal

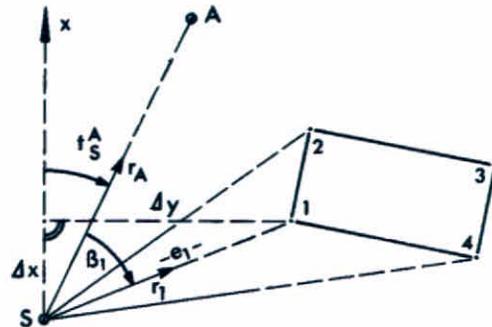
No caso, em que o novo ponto *i* não se encontra alinhado entre os pontos 1 e 2 de uma linha, estende-se a fórmula do alinhamento, do cap.1.1, incluindo assim o afastamento ortogonal k do novo ponto da mesma linha:

$$y_i = y_1 + o \cdot s_i + a \cdot k_i$$

$$x_i = x_1 + a \cdot s_i - o \cdot k_i$$

Nos dois casos, no método de alinhamento ou ortogonal, o resultado do levantamento são “as coordenadas” dos novos pontos, interpolados entre pontos com coordenadas já determinadas. Devido a esta “interpolação” consegue-se distribuir eventuais erros, ou “tensões geométricas”, nas coordenadas entre os pontos 1 e 2, que definem a linha.

1.3. Método polar



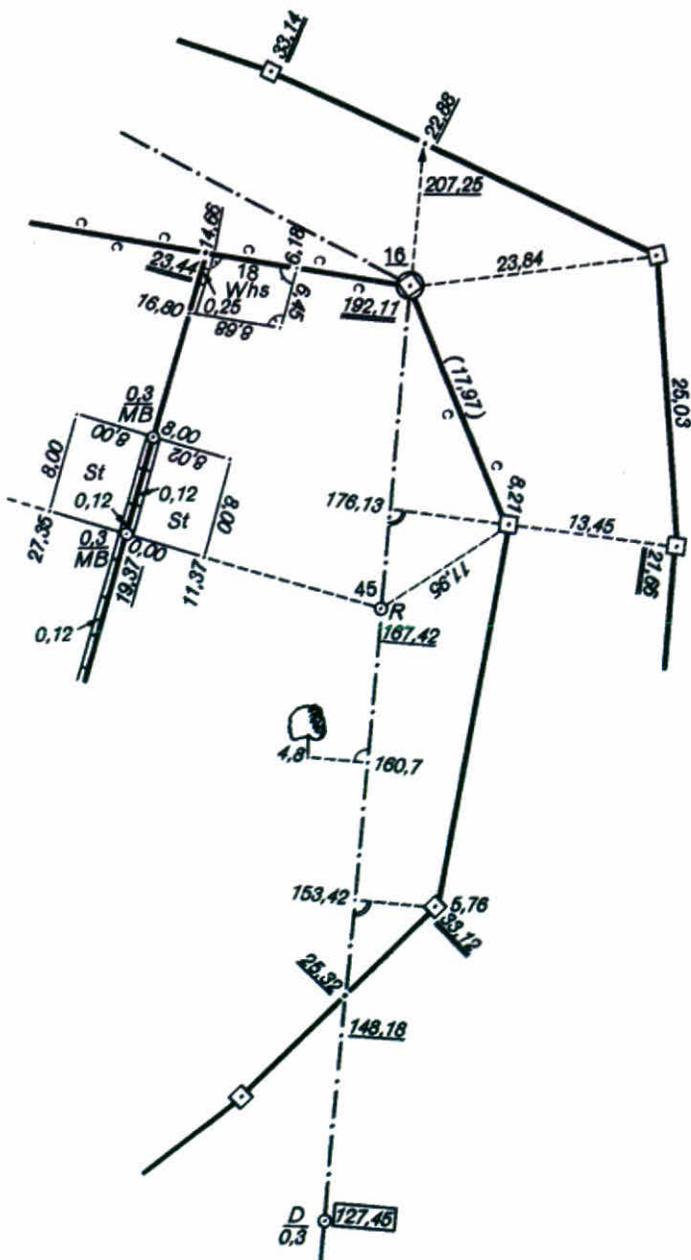
Para o levantamento de um ponto, aplicando-se o método polar, usa-se como elemento definidor de um novo ponto a distância orientada, que parte de uma estação E com coordenadas conhecidas. As coordenadas do ponto *i* serão calculadas usando-se as fórmulas:

$$y_i = y_E + d \cdot \cos t_E^i$$

$$x_i = x_E + d \cdot \sin t_E^i$$

onde t é o azimute e d a distância da estação para o novo ponto.

Este método é o maior responsável pela falta de homogeneidade entre as coordenadas de uma área. O método é superior em rapidez, mas inferior em qualidade, no sentido da teoria de erros e em relação aos outros métodos clássicos de levantamento. Sua aplicação não se recomenda sem um pós-processamento em forma de um rigoroso ajustamento de todas as medições no contorno dos pontos levantados.



2. Métodos modernos

O resultado final do levantamento, aplicando-se qualquer um destes três métodos clássicos, são sempre as “coordenadas” de pontos. Hoje, graças ao progresso tecnológico geral, estão disponíveis mais alguns métodos, que também fornecem, direta ou indiretamente, coordenadas dos pontos levantados.

Na fotogrametria, seja ela analítica ou digital, determinamos, através de uma série de transformações espaciais de cálculos de orientação interna, externa e absoluta, finalmente, as coordenadas dos pontos.

No posicionamento por satélite (GPS, GLONASS, ...)

mede-se, na verdade, distâncias entre um receptor e alguns satélites que, diretamente ou por pós-processamento são corrigidas e transformadas às “coordenadas” dos pontos ao sistema desejado.

Até métodos futuros, que ainda estão em fase experimental, como, por exemplo, os sistemas inerciais, nos darão vetores de um movimento entre dois (ou mais) pontos, que determinam finalmente as “coordenadas” dos pontos.

Pode-se resumir, depois destas breves explicações dos métodos, duas tendências, que são:

1. Os elementos básicos do levantamento geodésico ou topográfico, que são as distâncias e os ângulos, perdem cada vez mais sua importância a favor das coordenadas.

2. O “original” dos produtos cartográficos é cada vez menos “gráfico” e cada vez mais “digital” a base de coordenadas para georreferenciar os “primitivos cartográficos”, que são o ponto e a distância.

Estas tendências vão continuar até que se consiga uma completa digitalização dos processos desde o levantamento até o produto final que será um “arquivo de coordenadas cadastrais”.

3. “Geo-referenciamento”: sinônimo de “coordenadas”.

A geodésia, segundo a definição de Helmert, está dividida entre as atividades de levantamento e de representação. Na primeira parte apresentamos os métodos clássicos de levantamento. Aqui continuamos com uma descrição dos métodos de representação. Esta representação, por sua vez, divide-se entre uma, que é mais numérica - parâmetros da figura da Terra, redes de pontos de



referência, Modelos Digitais de Terreno - e outra, gráfica, que é a cartografia.

3.1. A cartografia

A representação cartográfica encontra-se, atualmente, em uma fase de fundamental transição na direção de uma completa digitalização do processo de produção, não importando se o produto final for uma carta em papel ou um “mapa digital”. O original do mapeamento está sendo substituído por um banco de dados de elementos gráficos, ou geométricos, referenciados ao espaço físico pela coordenada de pontos. Os resultados dos diversos tipos de levantamento, em forma de coordenadas, são modelados, junto com outras informações, ao “Modelo Digital Cartográfico”. Esta modelagem não seria possível sem as coordenadas do georreferenciamento.

3.2. Modelos digitais de terreno

Um outro tipo de representação da superfície da Terra são os Modelos Digitais de Terreno (MDT), que permitem determinar a altura de qualquer ponto à base das suas coordenadas y , x , planimétricas.

Enquanto a engenharia, no Brasil, raramente usa estes MDTs, de maneira a criar Modelos Digitais de Projeto (MDP), este método ainda deve ser considerado como pouco explorado. O avanço da digitalização dos processos irá aumentar a importância dos MDTs - e com isto a importância das coordenadas.

3.3. Gerenciamento territorial

O gerenciamento de um território do tamanho e complexidade do Brasil não é mais viável sem a tecnologia contemporânea disponível, em primeiro

lugar, usando-se o computador com sua capacidade gráfica, armazenamento de dados e velocidade das operações.

3.3.1. Sistemas de informações territoriais

Com a aplicação de sistemas de informações geográficas (SIG) para o gerenciamento das unidades territoriais a nível da propriedade (lotes, glebas, parcelas, etc.) cresce também a necessidade de que os outros dados se associem ao Sistema de Informações Territoriais - SIT. Isto quer dizer que estes dados devem ser fornecidos em forma digital, em formato compatível com o do SIT, e que as informações sobre o espaço físico são “georreferenciadas”, através das suas coordenadas, definidas sempre em relação ao mesmo e único sistema geral de referência.

3.4. Cadastro de bens imobiliários

No Brasil, o “levantamento cadastral” não é um processo padronizado. Isto se deve ao simples

fato de que, ao contrário dos outros idiomas de origem europeia, em português o termo “cadastro” é sinônimo de “registro”, em sentido geral, e não se associa este termo automaticamente aos cadastros de propriedades imobiliárias, como acontece nos idiomas espanhol, inglês, alemão, italiano etc. Até o “cadastro técnico” pode ser entendido como um registro territorial para as mais diversas finalidades - conseqüentemente com especificações diferenciadas para o levantamento. Aqui usamos como atributo (inoficial) para o cadastro os “bens imobiliários” para caracterizar que este cadastro tem como finalidade a documentação e a segurança legal à integridade geométrica da propriedade imobiliária. Desta forma, o Cadastro dá complementação ao Registro de Imóveis, que proporciona



Teodolito Óptico
do século XIX

segurança jurídica aos direitos em propriedades territoriais.

Este aspecto legal do cadastro está ganhando algum peso, pelo menos para os imóveis rurais, através da nova Lei 10267, de 28 de agosto de 2001, que, entre outras alterações, dá maior atenção à definição legal do limite da propriedade (rural).

Entre outras alterações, as novas regras do art. 176 da Lei de Registros Públicos são as que mais vão mudar as regras para a parte métrica do cadastro.

O Registro de Imóveis integra os seguintes dados do CCIR (Código Cadastral do Imóvel Rural):

1. o código do imóvel será usado como chave para a interligação entre Cadastro e Registro;
2. os dados constantes do CCIR, que ainda devem ser definidos;
3. a denominação e as características, que também devem ser definidas;
4. as confrontações, que podem ser informadas através do código do imóvel das unidades vizinhas;
5. a localização do imóvel;
6. a área.

Com esta interligação temos, pela primeira vez, a segurança de identidade do imóvel entre os dois registros (Cadastro e Registro de Imóveis).

A exigência da “especialidade” da Lei de Registros Públicos agora é atendida em forma de uma nova qualidade. A mudança para a definição do limite legal é fundamental:

- Definições de limites, usando rumo (ou azimute) e distâncias não podem mais ser usadas para a descrição imobiliária. Agora apenas a coordenada é definidora.

- A partir de agora, para atender esta exigência da nova lei, o memorial descritivo deve conter um desenho (sem ou com escala), descrevendo graficamente o contorno da propriedade com os números de todos os pontos limites e uma lista das coordenadas destes pontos, obrigatoriamente ligadas ao “Sistema Geodésico Brasileiro”.

Esta pequena mudança na regra de definição do limite de uma propriedade nos dá uma série de vantagens:

1. melhora a identificação do imóvel, descobre sobreposições de áreas nos títulos cujos limites são georreferenciados, evita ou dificulta fraudes de titulação dupla sobre o mesmo terreno;

2. define melhor e mais claramente a geometria do limite, sem definição “dupla”, muitas vezes contraditória;

3. possibilita o referenciamento entre registros e mapas cadastrais e permite a localização do imóvel em outros produtos cartográficos;

4. facilita a interligação dos dados registrados com outros registros territoriais;

5. melhora a restauração de um limite perdido ou em disputa entre os vizinhos;

6. aperfeiçoa o cálculo da área e reduz a possibilidade de fraude em relação a este valor.

Em alguns pontos da Lei de Registros Públicos, na sua versão reformulada, ainda podemos encontrar alguns riscos para a consistência dos dados do registro. O ponto mais delicado é a denominação da área.

Esta área de um imóvel, com limite georreferenciado através de coordenadas, pode ser calculada usando-se a “Fórmula de área de Gauss”:

$$A = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n y_i \cdot (x_{x-1} - x_{i+1})$$

A fórmula demonstra claramente que existe uma dependência direta, matematicamente definida, entre o valor da área e as coordenadas dos pontos limites. A alteração de um ou de vários pontos que limitam uma propriedade implica, então, *automaticamente*, uma alteração da área.

A consequência deste fato é que a responsabilidade sobre o valor da área deve ser do técnico, segundo o art. 176, §3º, da Lei 6.015/73 [2]. Caso contrário, encontraremos registros de coordenadas que raras vezes corresponderão à área calculada do mesmo imóvel segundo a fórmula de Gauss.

Segundo o art. 176, §1º, inciso II, item 3 da Lei 6.015/73:

A identificação do imóvel .. será feita com indicação .. da denominação e de suas características, confrontações, localização e área.

Seria de esperar que a partir de agora a responsabilidade sobre o valor métrico da área fosse do órgão legalmente responsável pelo Cadastro Rural, ou seja, do Incra.

Também não se conhecem ainda as normas técnicas que o Incra deve definir para regulamentar a nova forma de definição dos limites. Não sabemos o grau de rigor técnico com que os limites rurais futuramente serão definidos.

É preciso experiência com a aplicação do novo artigo, com as suas conseqüências técnicas para o levantamento, para estender esta norma também às áreas urbanas, para modelar, algum dia, aquele “Cadastro único”, que representaria o território completo de cada município.

Este Cadastro único nos fornecerá a base técnica para criar um Sistema de Informações Territoriais de todo o município, para fins da rigorosa documentação de todas as unidades territoriais, para a aplicação administrativa das mais diversas instituições, públicas ou privadas, e também para fins técnicos.

4. “Agrimensura legal” agora é realidade?

“Fé pública” para as coordenadas? De que maneira esta fé pública altera a qualidade das coordenadas cadastrais? Aqui, neste contexto, a “Fé pública para coordenadas” deve ser entendida no seguinte sentido:

Assumem-se como verdadeiros os valores das coordenadas do registro cadastral até prova em contrário.

Esta “verdade” de um valor numérico, que é o resultado de observações e cálculos, tem um aspecto “legal” e outro “técnico”. O aspecto legal, no caso da fé pública de um dado técnico como a coordenada, deve ser orientado pelo aspecto técnico. E aqui sabe-se, desde a criação da teoria de erros, inicializada por C. F. Gauss em 1795, que não existe um único valor para uma grandeza observada; ela varia dentro de certos limites que são expressos pelo “desvio padrão”:

$$\sigma_i = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2} = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2}$$

O próprio Gauss chamou este valor de “previsão média do erro”. Espera-se, então, segundo a teoria de erros, que em 99,7% de qualquer uma de novas observações de uma mesma grandeza, o valor medido possa variar do valor médio em até 3 vezes. Praticamente todas as indicações de tolerâncias baseiam-se nesta relação e definem os “3 x” como valor máximo aceitável de alguma medição, em relação ao valor médio ou valor registrado da mesma grandeza.

Esta teoria aplicada às coordenadas “registradas” significa que, além do valor y , x ou E, N (em caso de coordenadas UTM) deve ser registrado, ou definido em normas, algum valor para a tolerância, baseado na precisão da medição do ponto e nas necessidades para as diversas aplicações. Qualquer resultado de medição posterior, dentro desta tolerância, deve ser considerado como correto ou “verdadeiro”, tanto no sentido técnico da teoria de erros, como também no sentido legal.

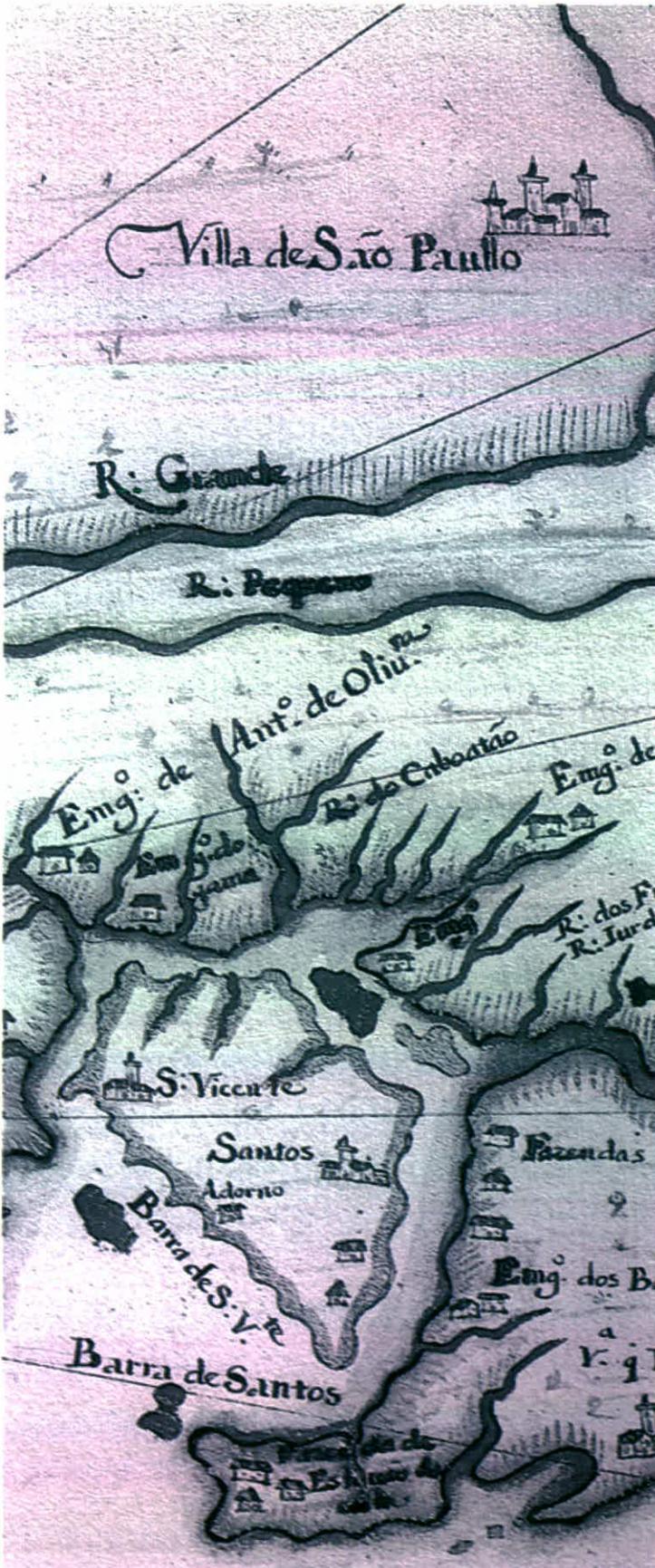
Os valores das áreas de propriedades são derivadas diretas das coordenadas dos pontos limites. Esta área automaticamente seria, também, beneficiada da fé pública com a mesma proteção técnica e legal do seu valor. Se houvesse proteção por lei, dos valores das coordenadas, e com isto das áreas, a responsabilidade técnica sobre o valor da área poderia ser dada ao técnico habilitado, segundo o artigo 176 da Lei 6.015/73, alterado pela lei 10.267/2001 [3].

5. Conclusão

O georreferenciamento tem uma série de vantagens:

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

2. Qualquer ponto perdido será re-demarcado com a mesma precisão da primeira definição, den-



tro de um ambiente de pontos vizinhos com coordenadas homogêneas.

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

4. O limite entre duas propriedades é definido uma única vez ao invés das duas do método até agora usado.

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

6. A propriedade é facilmente localizável em qualquer representação georreferenciada, como mapas e plantas, aerofotos, imagens de satélite etc.

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

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

Bibliografia

[1] Helmert, F.R.: *Die mathematischen und physikalischen Theorien der höheren Geodäsie*, 1ª parte. Leipzig 1880, 2ª parte. Leipzig 1884.

[2] Lei Nº 6.015, de 31 de dezembro 1973 (Lei de Registros Públicos): www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6015.htm

[3] Lei Nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001. Altera dispositivos das Leis nºs 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências: www.irib.org.br/lex/fr_leis.htm

Jürgen Philips é professor da Universidade Federal de Santa Catarina: philips@ecv.ufsc.br

CND do INSS e SRF: empresas comercializadoras de Imóveis.

Volta a ser possível dispensar a empresa alienante da apresentação da certidão negativa emitida pela Receita Federal e condicionar a prática do ato notarial à apresentação da CND do INSS.

Repito aqui o conteúdo de artigo de minha autoria sobre a exigibilidade da CND do INSS, nos casos de alienação de imóveis em que as empresas alienantes (comercializadoras de imóveis), estão dispensadas da apresentação da Certidão Negativa de Débitos emitida pela Secretaria da Receita Federal.

Não é nenhuma novidade que estão dispensadas de apresentação dos comprovantes de inexistência de débitos as empresas que exerçam *exclusivamente* atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do Ativo Permanente delas.

Também não é novidade que, na alienação de bens imóveis, por empresa, a prova de inexistência

de débitos, relacionados com as contribuições sociais, há de ser feita com a apresentação das certidões expedidas pelo INSS e SRF.

O problema está na aplicação dessas regras.

Para melhor compreensão do tema convém que se faça a análise das alterações da legislação, ocorridas a partir de 1999:

Nem a Lei nº 8.212/91, nem mesmo seus decretos regulamentadores, consideravam essa hipótese de dispensa.

A dispensa da apresentação das certidões negativas, no caso de transação imobiliária realizada por empresa comercializadora de imóveis, era autorizada por atos normativos, tanto do INSS quanto da SRF, desde que preenchidos os requisitos exigidos por cada um dos órgãos. Vale dizer: cada órgão fixava seus critérios.

O INSS condicionava a dispensa à atividade exercida com *exclusividade* e o imóvel, objeto

da alienação, não poderia estar, *nem ter estado*, no ativo permanente da empresa alienante (Ordem de Serviço nº 207/99 [1]).

Já a Receita Federal tratava a questão com menos rigor. Não exigia a *exclusividade* e bastava que o imóvel não estivesse, no momento de sua alienação, no ativo permanente da empresa (Instrução Normativa nº 85/97 [2]).

Por essa razão, em alguns casos, era possível dispensar a empresa alienante da apresentação, apenas, da certidão da SRF.

Ocorre, porém, que tal hipótese de dispensa, a partir da data de publicação do Decreto nº 3.265/99 - DOU de 30.11.1999 [3], passa a ser autorizada expressamente pelo regulamento da Lei, e os requisitos necessários a serem preenchidos são os mesmos para as duas certidões. Apesar de não revogada expressamente, a IN-SRF nº 85/97 [4] teria perdido a eficácia. Nesse sentido mani-

festei-me, algumas vezes, na mídia especializada em atividades notariais e de registro. O rigor, antes aplicável somente à certidão expedida pelo INSS, a partir da edição do Decreto nº 3.265/99, valia também para a certidão da Receita.

Um fato novo, contudo, surge de forma quase imperceptível. O Secretário da Receita Federal, Dr. Everardo Maciel, através da IN-SRF nº 93/2001 [5], que dispõe sobre o requerimento e a emissão das certidões expedidas pelo órgão sob sua direção, disciplina a hipótese de dispensa sob comento, valendo-se da mesma redação da IN-SRF nº 85/97.

Preconiza o art. 17 da IN-SRF nº 93/2001:

“É dispensada a apresentação de Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais nas transmissões de imóveis, não integrantes do ativo permanente, realizadas por empresa que exerce a atividade de compra e venda de imóvel, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou de construção de prédios destinados à venda.”

E agora? O que muda?

Se, por um lado, a edição do Decreto nº 3.265/99 retirou eficácia dos atos administrativos baixados pelos órgãos antes referidos, agora, por outro,

fazendo uso de sua competência, a Receita afrouxa o rigor da regra que disciplina a hipótese de dispensa, objeto do presente comentário.

Se antes, através de atos administrativos, INSS e Receita apresentavam-nos uma exceção à lei, qual razão tiraria do órgão fazendário a competência de fazer o mesmo agora?

Antes, o INSS e Receita dispensavam da apresentação das certidões que a Lei 8.212/91 e seu regulamento exigiam.

Depois, com a alteração introduzida no regulamento, pelo Decreto nº 3.265/99, o texto legal sobrepunha-se aos atos administrativos porque era posterior a eles e, hierarquicamente, superior.

Hoje, com a edição da IN-SRF nº 93/2001, a Secretaria da Receita Federal chama novamente para si a responsabilidade e estabelece regras menos severas para as empresas comercializadoras de imóveis.

Conclusão: A exclusividade no exercício das atividades arroladas pela regra de dispensa é requisito exigido para a dispensa da certidão expedida pelo INSS, tão-somente. O imóvel não ter estado no ativo permanente da empresa, estando, por consequência, no seu circulante, é condição impos-

ta apenas para a dispensa da CND do INSS.

Para a Receita, basta que o imóvel não esteja no ativo permanente da empresa alienante e o exercício concomitante daquelas atividades com outras estranhas àquele rol não desenquadra a empresa do benefício decorrente da hipótese ora estudada.

(Veja, nas páginas a seguir, o inteiro teor das Instruções Normativas da Secretaria da Receita Federal).■

Referências

[1] Ordem de Serviço nº 207/99: www.irib.org.br/previdencia/os_inss_207.html

[2] Instrução Normativa nº 85/97: www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/Ant2001/1997/insrf08597.htm

[3] Decreto nº 3.265/99 - DOU de 30.11.1999: www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/03265.htm

[4] IN-SRF nº 85/1997: www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/Ant2001/1997/insrf08597.htm

[5] IN-SRF nº 93/2001: www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/2001/in0932001.htm

Antonio Herance Filho é advogado e consultor: herance@seracinr.com.br

Veja as Instruções Normativas da SRF sobre apresentação de certidão negativa e requerimento de certidões.

Instrução Normativa SRF N° 85, de 21 de novembro de 1997, dispensando a apresentação de Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais na hipótese que menciona.

O Secretário da Receita Federal, no uso de suas atribuições, e tendo em vista o disposto na Instrução Normativa SRF n° 080, de 23 de outubro de 1997, resolve:

Art. 1° É dispensada a apresentação de Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais nas transmissões de imóveis, não integrantes do ativo permanente, realizadas por empresa que exerce a atividade de compra e venda de imóvel, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou de construção de prédios destinados à venda.

Parágrafo único. A certidão a que se refere este artigo será substituída por declaração, que constará do registro do imóvel, prestada pela pessoa jurídica alienante, sob as penas da lei, de que atende às condições mencionadas no *caput*, relativamente à atividade exercida, e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente.

Art. 2° Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1° de dezembro de 1997.

Everardo Maciel

Instrução Normativa SRF N° 93, de 23 de novembro de 2001, disciplinando o requerimento e a emissão de certidões acerca da situação do sujeito passivo, quanto aos tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal.

O Secretário da Receita Federal, no uso da atribuição que lhe confere o inciso III do art. 209 do Regimento Interno da Secretaria da Receita Federal, aprovado pela Portaria MF n° 259, de 24 de agosto de 2001 e tendo em vista o disposto no inciso XXXIV do art. 5° da Constituição, nos arts. 205 e 206 da Lei n° 5.172, de 25 de outubro de 1966, e no art. 34 da Medida Provisória n° 2.176-79, de 23 de agosto de 2001, resolve:

Da Certidão

Direito à certidão

Art. 1° É assegurado ao sujeito passivo, pessoa física ou jurídica, independentemente do pagamento de qualquer taxa, o direito de obter certidão acerca de sua situação, relativamente aos tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF).

Formalização do requerimento

Art. 2° A certidão a que se refere o art. 1° poderá ser requerida pelo:

- I - próprio sujeito passivo, se pessoa física;
- II - titular da firma individual ou dirigente da sociedade, se pessoa jurídica.

§ 1° A certidão poderá, também, ser requerida pelo representante legal da pessoa jurídica ou seu preposto, conforme definido nas normas reguladoras do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), ou pelo procurador devidamente habilitado de qualquer das pessoas citadas no *caput*.

§ 2° No caso de partilha ou adjudicação de bens de espólio e de suas rendas, poderá requerer a certidão o inventariante, o herdeiro, o meeiro ou o legatário, ou seus respectivos procuradores, devidamente habilitados.

§ 3° O requerimento de certidão relativa a sujeito passivo incapaz deverá ser assinado por um dos pais, pelo tutor ou curador, ou pela pessoa responsável, por determinação judicial, por sua guarda.

Art. 3° O requerimento da certidão será efetuado por meio do documento "Requerimento de Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais", de que trata o Anexo I, preenchido

em duas vias.

§ 1º O requerente deverá apresentar, no ato do requerimento, documento que permita sua identificação.

§ 2º Se o requerimento for efetuado por procurador, deverá ser juntada a respectiva procuração, por instrumento público ou particular, ou cópia autenticada.

§ 3º Na hipótese de procuração por instrumento particular, será exigido o reconhecimento da firma do outorgante.

§ 4º Havendo débito cuja exigibilidade esteja suspensa por decisão judicial, deverão ser juntadas cópias dos seguintes documentos:

I - petição inicial;

II - decisão judicial que houver concedido a medida liminar ou tutela antecipada;

III - comprovantes dos depósitos judiciais ou demonstrativo da compensação efetuada por determinação judicial, quando for o caso;

IV - certidão narratória da ação que suspendeu a exigibilidade do crédito tributário.

Local para apresentação do requerimento

Art. 4º O requerimento da certidão será apresentado na unidade da SRF da jurisdição do domicílio fiscal do sujeito passivo.

Competência para expedir

Art. 5º A competência para expedir a certidão é do titular da Delegacia da Receita Federal (DRF), da Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária (Derat) e da Delegacia Especial de Instituições Financeiras (Deinf), no âmbito da respectiva jurisdição.

Parágrafo único. A competência para a expedição da certidão poderá ser subdelegada aos chefes dos Centros de Atendimento ao Contribuinte e das Agências da Receita Federal.

Da Certidão Negativa de Débitos

Condições para expedir

Art. 6º A Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, administrados pela SRF, será fornecida quando o sujeito passivo estiver com seus dados cadastrais atualizados e não existir débito em seu nome, observadas, ainda, as seguintes condições:

I - no caso de pessoa física, não constar como

omissa quanto à entrega das Declarações:

a) de Ajuste Anual do Imposto de Renda das Pessoas Físicas;

b) de Isento, se desobrigado da declaração referida na alínea "a" deste inciso;

c) do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR), se estiver sujeita a sua apresentação.

II - no caso de pessoa jurídica:

a) constar, em seu nome, recolhimento regular dos valores devidos:

1. segundo o Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte (Simples), se optante por essa modalidade de tributação, relativamente aos seis meses que antecedem à formalização do pedido;

2. a título de contribuição para o Pasep, abrangendo os doze meses que antecedem à formalização do pedido, na hipótese de ser o interessado Estado, o Distrito Federal ou Município;

3. ao Programa de Recuperação Fiscal (Refis), desde a data da opção, relativamente às pessoas jurídicas que aderiram a esse programa.

b) que não figure como omissa quanto à entrega das Declarações:

1. de Rendimentos da Pessoa Jurídica (DIRPJ);

2. Integrada de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ);

3. Simplificada, para as microempresas e empresas de pequeno porte enquadradas no Simples;

4. de Inatividade para as pessoas jurídicas consideradas inativas;

5. de contribuições e Tributos Federais (DCTF) e de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTF), conforme o ano-calendário a que se referir;

6. de Imposto de Renda Retido na Fonte (DIRF);

7. de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR), se estiver sujeita a sua apresentação.

§ 1º O sujeito passivo que não estiver com os dados cadastrais atualizados deverá providenciar sua regularização, com a observância das normas que regulam o Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).

§ 2º No caso de requerimento de filial, a expedição da certidão é condicionada à inexistência de débito em nome da matriz, relativamente aos tributos e contribuições sujeitos à centralização de pagamentos.

§ 3º A pessoa jurídica em relação à qual não constar regularidade, nos registros da SRF, quanto aos recolhimentos referidos na alínea “a” do inciso II deste artigo, relativamente a períodos em que não haja auferido receita, ou em que tenha ocorrido compensação com créditos da mesma espécie, atendidos os demais requisitos, poderá obter a certidão mediante declaração de desobrigatoriedade de pagamento, prestada no requerimento de que trata o Anexo I desta Instrução Normativa.

§ 4º As pesquisas sobre a situação fiscal e cadastral do requerente restringir-se-ão ao Sistema Eletrônico de Expedição de Certidões.

§ 5º A certidão de que trata este artigo será formalizada no documento a que se refere o Anexo II desta Instrução Normativa.

Da Certidão Positiva, Com Efeitos de Negativa

Art. 7º Será emitida “Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa” quando, em relação ao sujeito passivo requerente, constar a existência de débito de tributo ou contribuição federal:

- I - cuja exigibilidade esteja suspensa em virtude de:
- a) moratória;
 - b) depósito do seu montante integral;
 - c) impugnação ou recurso, nos termos das leis reguladoras do processo tributário administrativo;
 - d) concessão de medida liminar em mandado de segurança;
 - e) concessão de medida liminar ou de tutela antecipada, em outras espécies de ação judicial;
 - f) parcelamento.

II - cujo lançamento se encontre no prazo legal de impugnação, conforme art. 15 do Decreto nº 70.235, de 06 de março de 1972;

III - em relação ao qual o sujeito passivo houver solicitado compensação com créditos decorrentes de pedido de restituição ou de ressarcimento, na forma da Instrução Normativa SRF nº 21/97, de 10 de março de 1997, com as alterações da Instrução Normativa SRF nº 073/97, de 15 de setembro de 1997, pendente de decisão por parte da autoridade competente, após transcorridos trinta dias da protocolização do pedido de compensação.

§ 1º A certidão de que trata este artigo terá os

mesmos efeitos da Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais.

§ 2º Na hipótese do inciso III deste artigo, a autoridade competente para autorizar a compensação, previamente à concessão da certidão, deverá proceder à análise sumária dos documentos comprobatórios da existência do crédito, anexados ao pedido de restituição ou ressarcimento pelo sujeito passivo.

§ 3º A certidão de que trata este artigo será formalizada no documento “Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa” de que trata o Anexo III desta Instrução Normativa.

Da Certidão Positiva de Débito

Art. 8º Poderá, ainda, ser fornecida certidão positiva de tributos e contribuições federais, que consistirá, exclusivamente, do demonstrativo das pendências do sujeito passivo, relativas a débitos e irregularidades quanto à apresentação de declarações e dados cadastrais.

Das Certidões Emitidas Via Internet

Art. 9º A SRF disponibilizará, por meio da Internet, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>, as certidões de que tratam os arts. 6º e 7º, que substituirão, para todos os fins, as certidões expedidas em suas unidades.

§ 1º As certidões referidas no *caput* obedecerão aos modelos constantes dos anexos IV e V e conterão, obrigatoriamente, a hora e a data de emissão, bem assim o código de controle.

§ 2º A certidão de que trata o art. 7º será disponibilizada nos casos a serem definidos em Ato Declaratório Executivo do Coordenador-Geral de Administração Tributária.

Do Prazo Para a Expedição de Certidões

Art. 10. A certidão de que trata o art. 1º será expedida:

I - na hipótese do art. 9º, imediatamente à solicitação formalizada no endereço eletrônico referido no mesmo artigo;

II - nos demais casos, no prazo de dez dias, contado da data de entrada do requerimento na unidade da SRF.

Parágrafo único. Havendo pendências que impe-

çam a expedição das certidões a que se referem os arts. 6º e 7º, a contagem do prazo previsto no inciso II deste artigo terá início na data em que o requerente comprovar a sua regularização.

Do prazo de validade das certidões

Art. 11. O prazo de validade das certidões de que trata esta Instrução Normativa é de seis meses, contado da data de sua emissão, observado o disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo.

§ 1º Na hipótese da alínea “c” do inciso I do art. 7º, a certidão requerida durante o prazo para impugnação ou recurso, quando ainda não apresentado ou interposto, terá sua validade limitada à data final do referido prazo.

2º O prazo de validade de certidão fornecida a sujeito passivo com débito objeto de impugnação ou recurso, na área administrativa, é limitado à data da ciência da decisão relativa à reclamação ou ao recurso.

§ 3º O uso da certidão a que se refere o § 2º, após a data da ciência da decisão, corresponde ao uso de certidão inidônea.

§ 4º A certidão terá eficácia, dentro do seu prazo de validade, para prova de quitação dos tributos e contribuições federais a que estiver vinculado o sujeito passivo e somente a ele abrangerá.

Das Disposições Gerais

Art. 12. As certidões de que trata esta Instrução Normativa, comprobatórias de regularidade fiscal perante a SRF, somente produzirão efeitos mediante confirmação de autenticidade no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Art. 13. A certidão que for emitida com base em determinação judicial deverá conter, no campo “Observações”, os fins a que se destina, nos termos da decisão que determinar sua expedição.

Art. 14. Os formulários correspondentes aos anexos I, II e III terão as seguintes características:

I - Requerimento de Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais (Anexo I):

- a) formato de 210x297 mm;
- b) cor preta;
- c) impresso em via única, frente e verso.

II - Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais (Anexo II) e Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa (Anexo III):

- a) formato de 210x297 mm;
- b) cor preta;
- c) numeração seqüencial, no canto superior direito, com oito dígitos.

Art. 15. O formulário constante do Anexo I poderá ser reproduzido livremente, por cópia reprográfica, e será disponibilizado no endereço eletrônico da SRF na Internet: <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Art. 16. Na hipótese de concessão ou reconhecimento de qualquer incentivo ou benefício fiscal, no âmbito da SRF, é vedada a exigência da certidão de que trata o art. 1º, cabendo a verificação de regularidade fiscal do sujeito passivo à unidade encarregada da análise do pedido.

Art. 17. É dispensada a apresentação de Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais nas transmissões de imóveis, não integrantes do ativo permanente, realizadas por empresa que exerce a atividade de compra e venda de imóvel, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou de construção de prédios destinados à venda.

Parágrafo único. A certidão a que se refere este artigo será substituída por declaração, que constará do registro do imóvel, prestada pela pessoa jurídica alienante, sob as penas da lei, de que atende às condições mencionadas no *caput*, relativamente à atividade exercida, e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente.

Art. 18. As certidões de que trata esta Instrução Normativa referem-se exclusivamente à existência ou não de débito relativo a tributo ou contribuição, em nome do contribuinte, no âmbito da SRF, não constituindo, por conseguinte, prova de inexistência de débitos inscritos na Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

Art. 19. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2002.

Art. 20. Ficam formalmente revogadas, sem interrupção de sua força normativa, a partir de 1º de janeiro de 2002, as Instruções Normativas SRF nº 121/90, de 15 de outubro de 1990, nº 85/97, de 21 de novembro de 1997, nº 42/98, de 24 de abril de 1998, nº 96/00, de 23 de outubro de 2000, e nº 55, de 31 de maio de 2001.

Everardo Maciel

A cessão de crédito hipotecário e a previdência social



Um registrador me procurou para indagar se as CNDs do INSS e da Secretaria da Receita Federal são exigíveis das empresas nessa espécie de cessão. Para mim a indagação foi uma surpresa porque, nesses quarenta e dois anos de vigência da Lei Previdenciária, nunca houve dúvida a respeito da *desnecessidade* de apresentação de tais documentos. E como não houve fato nenhum modificando a situação, permanece íntegro tal entendimento. Vejamos o por quê.

Dispõem os artigos 47, da Lei 8.212/91 [1], e 257, do seu regulamento, Decreto 3.048/99 [2], que a prova de quitação em apreço será exigida nos casos de alienação e oneração de bens imóveis ou direitos a eles correspondentes. Logo se vê que o termo *alienação* foi aí citado no seu sentido lato, amplo, genérico, abrangendo, como abrange, não só as transmissões

efetivas, como, também, as promessas que objetivem a transferência de imóveis e respectivas cessões ou promessas de cessão de direitos. Já o sentido de *oneração* se encontra restrito, como não podia deixar de ser, à constituição de ônus reais que vinculam bens imóveis, sendo a hipoteca o mais comum deles.

Não ignoramos que ela é um direito real. Lá está elencada no artigo 674 do Código Civil. Impõe-se, contudo, reconhecer que tem características que a tornam diferente de outros direitos reais, *uma vez que não implica transferência do imóvel*. É por essa razão que o próprio Código, em seu capítulo VIII, a considera *direito real de garantia*.

Contrariamente, em uma escritura de venda e compra, tomada como exemplo, o *objeto* da transação é o próprio *imóvel*. O ânimo do transmitente, no caso, é *aliená-lo, transferir* o seu domínio. O mesmo ocorre em uma cessão de direitos decorrentes de promessa de compra e venda. Nela o objetivo é *transferir direitos aquisitivos da propriedade*

compromissada. Será que acontece o mesmo em uma cessão de crédito hipotecário? Não é necessário alongar a meditação para responder negativamente. É evidente que, em tal espécie de cessão, o ônus hipotecário permanece gravando o imóvel, seguindo, como segue, o principal, que é o crédito, *mas ela, a cessão, não envolve nenhuma transferência de direitos de aquisição do imóvel gravado, que possa ser enquadrada como alienação, no seu sentido amplo*.

Estabelecida, assim, a diferença entre direitos *aquisitivos* e de *garantia*, salta aos olhos que a cessão de crédito hipotecário está livre da exigência criada pela Lei Previdenciária. ■

Referências

[1] Lei 8.212/91: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8212orig.htm

[2] Decreto 3.048/99: www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D3048.htm

Ulysses da Silva é registrador imobiliário aposentado (São Paulo-SP).

Acompanhe as últimas notícias do STF e STJ

As informações divulgadas nesta seção foram colhidas nos *sites* do Supremo Tribunal Federal (www.stf.gov.br) e do Superior Tribunal de Justiça (www.stj.gov.br).

Terras indígenas. Delimitação. Títulos de propriedade conferidos a particulares.

Por unanimidade, o Plenário do Supremo Tribunal Federal decidiu Questão de Ordem na Ação Cível Originária (ACO 312), que envolve a delimitação das terras indígenas de interesse da tribo Pataxó, em área próxima a Ilhéus, na Bahia, no sentido de dispensar a demarcação das terras por parte da União. O próprio relator do processo, ministro Nelson Jobim, conduzirá diligências para analisar os títulos de propriedade conferidos a particulares na região, com fins a verificar se encontram-se, ou não, em terras que seriam, por direito, dos índios.

Essa decisão foi fruto de uma sugestão do ministro-relator. Diante do longo tempo em que a ação está no Supremo, desde 1982, envolvendo causa que tem origens no início do século, e tendo em conta que a falta de demarcação pode levar a um possível término de ação por falta de requisitos processuais, os ministros entenderam ser essa a melhor solução para o problema.

O ministro Maurício Corrêa havia pedido vista do processo no último dia 12 de dezembro, para analisar a questão mais a fundo, e acabou concordando com o voto de Nelson Jobim.

O relator lembrou o parágrafo primeiro, artigo 231 da Constituição, que diz: “São terras tradicionalmente ocupadas pelos índios as por eles habitadas em caráter permanente, as utilizadas para suas atividades produtivas, as imprescindíveis à preservação dos recursos ambientais necessários à sua reprodução física e cultural, segundo seus

usos, costumes e tradições”. Comentando o dispositivo, Jobim apontou: o que torna um território terra indígena não é sua demarcação; na verdade, as terras são demarcáveis por serem indígenas. O texto constitucional será o parâmetro para a verificação das terras.

O ministro Ilmar Galvão, em seu voto, lembrou que essa é uma questão apenas de procedibilidade, e a demarcação operada pelo Tribunal terá caráter declaratório, e não constitutivo. Isso significa que a União poderá, oportunamente, proceder a uma demarcação das terras.

O presidente do Supremo, ministro Marco Aurélio, também concordou, entendendo que o artigo 231 não afasta o princípio do acesso ao Judiciário.

Com essa decisão, o ministro Nelson Jobim passará a fazer inspeções, inclusive na região de Ilhéus, para observar se é procedente, ou não, o pedido da Fundação Nacional do Índio (Funai), visando declarar nulos títulos de propriedades particulares dados pelo estado da Bahia (Últimas Notícias do STF, 27/2/2002: *Jobim verificará se proprietários estão em terras indígenas no sul da Bahia*).

Direito à propriedade privada. Limitação.

A Segunda Turma do Supremo Tribunal Federal decidiu, em 26/2, um recurso em que se priorizou o direito ao patrimônio cultural sobre o direito à propriedade privada.

Trata-se de um processo antigo no Supremo Tribunal Federal. Em 1989, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro ajuizou o Recurso Extraordinário (RE 121140) contra decisão do Tribunal de

Justiça do Estado, que havia concedido Mandado de Segurança em favor do proprietário de uma casa no bairro do Cosme Velho, para retirar limitações que lhe foram impostas pelo Decreto Municipal 7046, de 1987. Esse decreto havia transformado o bairro em área de proteção ambiental, dividindo-o em sete subáreas e impondo uma série de restrições aos imóveis lá existentes.

O bairro do Cosme Velho é considerado um dos poucos locais que guarda traços do Rio antigo, por suas linhas arquitetônicas.

O proprietário havia impetrado Mandado de Segurança porque não podia modificar a fachada de sua casa, bem como sua cobertura e volumetria. Alegou, entre outras coisas, que outros prédios e residências próximos à sua casa não haviam sofrido as mesmas restrições que, segundo ele, eram mais severas do que as leis federais sobre preservação ambiental previam. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro acatou suas razões.

O ministro Néri da Silveira, que trouxe o processo a julgamento ontem após um pedido de vista, citou em seu voto, o jurista Pontes de Miranda, argumentando que o direito à propriedade previsto pela Constituição Federal não é ilimitado, encontrando restrições nas próprias leis. Além disso, segundo ele, a Carta dividiu entre a União, os estados e os municípios a tarefa de legislar sobre preservação do patrimônio cultural. Nesses casos, o interesse coletivo sobrepõe-se sobre o individual, visto que toda a humanidade tem interesse na manutenção desses bens, que fazem parte da memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, finalizou Néri.

O ministro lembrou também o voto do ministro aposentado Francisco Rezek, que havia atuado no recurso antes de deixar o Supremo. Ele havia opinado no sentido de que, caso o proprietário não gostasse de se submeter a tais restrições, era livre para residir em outros lugares do País onde, diferente do bairro do Cosme Velho, não havia patrimônio a ser resguardado (Últimas Notícias do STF, 27/2/2002: *Supremo decide que direito ao patrimônio cultural sobrepõe direito à propriedade privada*).

Desapropriação para reforma agrária. Notificação antes da vistoria. Princípio do contraditório e ampla defesa.

Os proprietários de terras devem ser notificados pelo governo antes de qualquer vistoria nos casos de desapropriação para reforma agrária. Em julgamento de Mandado de Segurança (MS 23.562), o Supremo Tribunal Federal (STF) aceitou pedido para anular decreto presidencial que declarara de interesse social uma fazenda em Tocantins.

A notificação do imóvel rural foi feita no mesmo dia da primeira vistoria do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra). Na interpretação dos ministros do Tribunal, a falta de comunicado prévio fere os princípios do contraditório e da ampla defesa, garantidos pelo artigo 5º da Constituição.

No processo envolvendo o imóvel em Tocantins, o STF também considerou inválidas duas outras notificações feitas pelo Incra mais de um ano depois da primeira vistoria. Publicado em agosto de 1999 no Diário Oficial, o decreto do presidente da República que desapropriou a área foi anulado pelo Tribunal no dia 1º deste mês (Últimas Notícias do STF, 15/2/2002: *Proprietários devem ser notificados pelo governo antes de vistorias para desapropriação, afirma STF*).

Desapropriação para reforma agrária. Morte do proprietário. Divisão da propriedade.

O Plenário do Supremo Tribunal Federal firmou entendimento de que, assim que o proprietário de um imóvel morre, a propriedade é automaticamente dividida entre seus herdeiros, devendo ser cadastrada a área que coube a cada um junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Por maioria, os ministros deferiram Mandado de Segurança (MS 23.853) para anular o Decreto Presidencial que declarara de interesse social para fins de reforma agrária o imóvel rural denominado "Fazenda Sangue Suga", localizado no município de Miranda, no Mato Grosso do Sul.

O relator, ministro Néri da Silveira citou como precedente em caso semelhante o MS 22.045.

Com a morte de seu legítimo proprietário, a propriedade foi dividida em diversas partes menores aos seus herdeiros (esposa e filhos) em virtude da partilha de bens da herança (inventário).

Cada terreno, por sua vez, enquadrou-se na classificação agrária como média propriedade rural, o que impede a desapropriação pelo governo para a realização de reforma agrária, conforme determina a Constituição (CF, artigo 185, inc. I).

Foram votos vencidos os ministros Ilmar Galvão, Nelson Jobim e Sepúlveda Pertence que indeferiram o pedido por entenderem que, para efeito de reforma agrária, enquanto não for repartido o imóvel, seguindo-se todas as formalidades legais, este deve ser considerado como uma única propriedade para que o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) defina se a terra é produtiva ou não (Últimas Notícias do STF, 14/2/2002: *STF anula Decreto Presidencial para desapropriação de fazenda no Mato Grosso do Sul*).

Penhora – área comercial. Imóvel residencial. Destinação mista. Bem de família. Impenhorabilidade.

A proteção dada pela Lei 8.009/90 ao único imóvel que serve de moradia à família não recai sobre construções para uso comercial edificadas no mesmo terreno. Quando o imóvel é perfeitamente divisível, desdobrado em dois pavimentos, mesmo que se encontrem em linha horizontal, nada impede que a penhora recaia sobre a parte comercial somente. O entendimento foi firmado pela Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento de recurso da dona de casa Eliane Pereira dos Santos, de Rio Grande (RS), que se opôs, por meio de embargos de terceiro, à execução fiscal promovida pela Fazenda Nacional contra a empresa Valdemar Santos, Fernandes & Cia Ltda., da qual seu marido é sócio.

A penhora contestada pela dona de casa recaiu sobre um depósito de 1.052 metros quadrados de área construída, onde funciona a empresa. A obra foi construída em 1988, num terreno de 6.800 metros quadrados, onde, aos fundos, situa-se a

casa que serve de moradia à família. A penhora foi decorrência de ação de cobrança de contribuição social sobre o lucro real da empresa relativa ao ano-base de 1993. Ao contestar a penhora, a dona de casa afirmou que o imóvel era indivisível, sendo o depósito parte do principal. Alegou também que a impenhorabilidade da Lei 8.009/90 compreende o imóvel como um todo, aí incluídas construções e benfeitorias de qualquer natureza. Nos embargos, foram contestados ainda os “juros excessivos” que incidem sobre o principal da dívida.

O Tribunal Regional Federal da Quarta Região (com sede em Porto Alegre) rejeitou os argumentos da defesa de Eliane dos Santos, por considerar a penhora tecnicamente possível. Segundo o TRF/4ª, trata-se de uma área com dois prédios distintos: um, próprio para residência; outro, comercial. Ambos foram construídos em terreno sob a mesma matrícula no cartório de registro de imóveis. Para o tribunal regional, a possibilidade de penhora em casos como esses depende das circunstâncias. Nos casos em que um único prédio é utilizado, parte como residência da família e parte como ponto comercial, a penhora, em princípio, não poderia subsistir, pela impossibilidade prática e legal de desmembrá-la, sob pena de instauração de condomínio. Quanto à questão dos juros altos, o TRF da 4ª Região afirmou que caberia ao devedor (executado) alegá-la, e não ao terceiro embargante.

No caso em questão, provas nos autos demonstraram que a penhora poderia ser feita sem prejuízo ao bem de família. Com base nesta constatação, o relator do caso, ministro José Delgado, negou provimento ao recurso da dona de casa. “Firmo-me nessa linha de compreensão, em face de, conforme ter demonstrado o acórdão, não haver sido atingido pela penhora, o pavimento do imóvel onde reside a embargante. Tratando-se, como realmente é verdade, de imóvel desdobrado em dois pavimentos, mesmo que se encontrem em linha horizontal, um utilizado pela moradia familiar, outro para utilização de comércio,

nada impede que sobre o último recaia a penhora e que seja feito, posteriormente, o devido desdobramento”, afirmou Delgado, sendo seguido pelos demais integrantes da Primeira Turma do STJ. Processo: RESP 356966 (Notícias do STJ, 19/02/2002: *STJ: penhora pode recair sobre área comercial construída em mesmo terreno de moradia*).

IPTU. Majoração de valor venal não pode ser feita por decreto.

O prefeito não pode atualizar por decreto o valor venal dos imóveis sobre os quais incide o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) com base em tabela (planta de valores), ultrapassando com isso a correção monetária. Com base neste entendimento, a Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça rejeitou recurso do Município de Porto Alegre (agravo regimental) contra decisão do ministro relator Francisco Falcão em favor da empresa gaúcha Ade Administração e Participação Ltda. e seu proprietário Ademar Duro Coimbra.

Após sucessivas derrotas na justiça gaúcha, a empresa recorreu ao Superior Tribunal de Justiça para contestar a cobrança do IPTU a partir do ano de 1991. Desde aquele ano, a empresa vem depositando em juízo os valores do imposto enquanto aguarda a decisão judicial sobre a legalidade da majoração, por decreto, do valor venal do imóvel onde está instalada (Rua Silva Jardim, 1.093, Bairro Auxiliadora, Porto Alegre). O valor venal de um imóvel é aquele decorrente de avaliação de mercado ou o preço que este alcança quando exposto à venda.

A empresa propôs ação de consignação em pagamento contra o município por considerar “injusta” a cobrança do IPTU e depositou o valor do imposto, corrigido pela inflação do ano anterior. Para o autor da ação, a majoração do valor venal atribuído ao imóvel no ano de 1991, feita por meio de decreto municipal, é “ilegal e inconstitucional”, além de violar o artigo 97 do Código Tributário Nacional (CTN) e seus parágrafos.

Segundo a defesa da Ade Administração e Participação Ltda., a majoração teve reflexos na co-

brança do Imposto Predial e Territorial Urbano do ano de 1992 em diante, por isso a empresa vem consignando, ano a ano, o valor referente ao IPTU atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), enquanto aguardava a decisão judicial.

Em primeira e segunda instâncias a empresa não obteve êxito porque a justiça gaúcha considerou não haver vinculação entre um lançamento e os que lhe antecederam. Ao rejeitar apelação da Ade contra sentença de primeiro grau, a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Estado do Rio Grande do Sul considerou que “o lançamento em cada exercício guarda plena autonomia, independentemente dos critérios utilizados na fixação do valor venal, de modo que eventual ilegalidade cometida no passado não se reflete para o futuro”.

Relator do recurso, o ministro Francisco Falcão afirmou que a decisão da justiça estadual afronta a jurisprudência do STJ. Ele acolheu o recurso da empresa e posteriormente votou contrariamente ao agravo regimental apresentado pelo município, com base em precedentes da Primeira Seção do STJ (compostas pelas duas turmas especializadas em Direito Público – 1ª e 2ª). “Tenho que a pretensão da empresa merece prosperar, posto que a matéria sob julgamento já se encontra pacificada nesta Corte no sentido da ilegalidade da majoração do valor venal do imóvel, mediante decreto, em valor superior aos índices de correção monetária”, afirmou.

O ministro explicou que, pelo princípio da reserva legal, a majoração do tributo é privativa da lei, formalmente elaborada, mesmo quando esta majoração decorre de modificação da base de cálculo (planta de valores). Segundo o ministro Francisco Falcão, o prefeito municipal só está autorizado a efetivar, por via de ato administrativo, a majoração decorrente de simples atualização monetária, sendo ilegais os lançamentos de IPTU feitos de outra forma. Processo: Resp 147988 (Notícias do STJ, 18/02/2002: *STJ: majoração de valor venal de imóvel para cobrança de IPTU não pode ser feita por decreto*).

Bem de família. Impenhorabilidade. Imóvel residencial. Devedor solteiro.

A Corte Especial, por maioria, decidiu que a pessoa solteira tem direito à proteção da Lei n. 8.009/90, i.e., impenhorabilidade de seu único imóvel residencial, mormente o fundamento de que a circunstância de alguém ser sozinho não significa que tenha menos direito ao teto que casais, viúvos ou separados, visto que o bem jurídico que a Lei visa garantir é o direito do indivíduo à moradia, tendo ou não família, morando ou não sozinho e seja qual for o seu estado civil. EREsp 182.223-SP, Rel. originário Min. Sálvio de Figueiredo, Rel. para acórdão Ministro Humberto Gomes de Barros, julgados em 6/2/2002 (Informativo de Jurisprudência do STJ nº 122 - 4 a 15/02/2002).

Alienação de imóvel penhorado. Ineficácia. Fraude à execução.

A alienação de bem penhorado não constitui atentado, uma vez que não se trata de ato ilegal, mas ineficaz no plano processual. Não é possível, após a lide ter sido apreciada e expressamente julgada como atentado, pretender que tenha sido acolhida, pelas instâncias ordinárias, fraude à execução; os pressupostos e o procedimento para uma e outra são diferentes. REsp 209.050-RJ, Rel. Min. Castro Filho, julgado em 5/2/2002 (Informativo de Jurisprudência do STJ nº 122 - 4 a 15/02/2002).

Execução Fiscal. Massa falida. Arrematação.

A Corte Especial, por maioria, decidiu que a decretação da falência não paralisa o processo de execução fiscal nem desconstitui a penhora. A execução continuará a se desenvolver até a alienação dos bens penhorados. Os créditos fiscais não estão sujeitos à habilitação no juízo falimentar, mas não se livram de classificação para disputa de preferência com créditos trabalhistas (art. 126 do DL n. 7.661/45). Na execução fiscal contra o falido, o dinheiro resultante da alienação de bens penhorados deve ser entregue ao juízo de falência para que se incorpore ao

monte e seja distribuído, observadas as preferências e as forças da massa. REsp 188.148-RS, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, julgado em 19/12/2001 (Informativo de Jurisprudência do STJ nº 121 - 17/12/2001 a 01/02/2002).

STJ publica 40 mil documentos represados

Os cerca de quarenta mil documentos (acórdãos e despachos) decorrentes de decisões do Superior Tribunal de Justiça, que estão represados no tribunal dependendo de publicação no Diário da Justiça para ter validade legal, começaram a ser publicados a partir de 14 de fevereiro, em porções diárias, que variarão em função do número de documentos novos enviados. (...)

O Superior Tribunal de Justiça envia diariamente à publicação cerca de 3.500 a quatro mil documentos novos. A partir de 14/02, poderão ser acrescentados a esta demanda os documentos represados, desde que o volume total não ultrapasse seis mil documentos/dia. (...)

A secretária Judiciária do Superior Tribunal de Justiça, Rosângela Silva, fez um apelo aos diretores da Imprensa Nacional para que normalizem a publicação de decisões do STJ. O órgão, ligado à Casa Civil da Presidência da República, foi paralisado por quatro greves consecutivas em 2001. (...) Os problemas na publicação do Diário da Justiça afetam o dia a dia do STJ e prejudicam as partes. (...)

Segundo o diretor-geral do STJ, Rubem Süffert, a não publicação das decisões está criando também problemas de ordem prática – a falta de espaço para guardar os processos. Isso porque enquanto os acórdãos ou despachos não são publicados, não se inicia a contagem dos prazos e, por conseqüência, os autos não podem ser baixados aos tribunais de origem. A cada vez que o STJ envia os arquivos diários com os acórdãos e despachos para publicação, e esta se frustra, os servidores têm o trabalho dobrado. É preciso emitir novas certidões de publicação no Diário da Justiça e de intimação às partes. (...) (Notícias do STJ, 07/02/2002: *STJ e Imprensa Nacional fecham acordo para publicação de 40 mil documentos represados*). ■

Decisões das Corregedorias

Esta seção vai divulgar as decisões mais interessantes das Corregedorias dos Estados. Envie a sua colaboração para irib@terra.com.br

1. Decisão da Corregedoria-Geral da Justiça de SP, definindo que em caso de vícios registrários consistentes na retificação unilateral da descrição dos imóveis, com inauguração de novas matrizes prediais, determina-se o bloqueio administrativo das matrículas para salvaguardar a integridade dos assentamentos.

Matrícula - bloqueio. Cancelamento de registro. Especialidade. Retificação de registro. Disponibilidade qualitativa.

Exmo. Sr. Corregedor Geral:

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Ivan Arantes Junqueira Dantas contra r. decisão prolatada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga, que indeferiu pedido tendente ao reconhecimento de nulidade e ao conseqüente cancelamento das Matrículas 16.128 e 16.210 do ofício predial acima referido.

A decisão atacada (fls.) afirmou a ilegitimidade do recorrente, eis que “em nenhuma das matrículas mencionadas consta ele como proprietário sequer de parte ideal”.

O recorrente argumenta (fls.) que é titular do domínio de glebas confrontantes com os imóveis matriculados sob os números 16.128 e 16.210, persistindo incerteza, dados os vícios registrários presentes, com respeito à exata conformação do perímetro destes últimos bens. Afirma que as Matrículas 16.128 e 16.210 foram fruto de destaque referente à Matrícula 17, correspondendo a remanescente incerto, que,

em desrespeito ao princípio da especialidade, foi tornado certo, assumindo uma “descrição arbitrária”, fixada no âmbito interno do próprio serviço delegado. A abertura de tais matrículas, de acordo com o alegado, só poderia ser realizada se precedida de regular retificação registrária, o que implicou a concretização de nulidade. Pede a reforma do *decisum*, visando o cancelamento das matrículas em relevo.

O Ministério Público (fls.) opinou, em ambas as instâncias, pelo improvimento.

O recorrente apresentou, também, os memoriais de fls.70/152 e 167/202.

Relatados,

Opino.

Num primeiro plano é necessário afastar o reconhecimento da proposta ilegitimidade do recorrente. Seu interesse, com relação ao reconhecimento da proposta nulidade registrária, resta demonstrado duplamente, seja na qualidade de titular do domínio do imóvel matriculado sob o número 18.629 (fls.), que ostenta origem comum com referência às duas matrículas em pauta, todas derivadas da antiga “Fazenda Graciosa”, seja na alegada qualidade de credor do Espólio de Aparecida Arantes Firmino, primeira titular do domínio das Matrículas 16.128 e 16.210.

Apreciados os assentamentos registrários, ressalta-se a descrição perimétrica absolutamente imperfeita.

O objeto da Matrícula 16.128 (fls.) está descrito como “uma área de terras com 16,50

alqueires, situada no Distrito de Cachoeira das Emas, deste município e comarca, na Fazenda Graciosa, de formato irregular, confrontando com Lygia Arantes Dantas (antigamente com a ora doadora Aparecida Arantes Firmino), com o Rio Mogi Guaçu, com a área pertencente à doadora Aparecida Arantes Firmino, com João Lenzi da Fonseca, com João da Costa e Oliveira Junior e ainda com área da doadora até o início da descrição, sendo a área acima destacada de porção maior, existindo na área acima descrita uma casa”.

O objeto da Matrícula 16.210 (fls.) está descrito como “uma área de terras, remanescente da Fazenda Graciosa, com 13,96 alqueires, de formato irregular, situado no Distrito de Cahoeira das Emas, deste município e comarca, confrontando com João da Costa e Oliveira Júnior, com Juracy Carlos Arantes, com João Fávaro (antigamente Primo Rossi e Alexandre José Carpin), com Lygia Arantes Dantas, com a Estação Experimental de Psicultura do Ministério da Agricultura, com Lygia Arantes Dantas, com o Rio Mogi Guaçu, e ainda com Lucy Montemor dos Santos (antigamente Aparecida Arantes Firmino), contendo, como benfeitorias, uma casa sede, 7 casas de empregados, 3 galpões para máquinas e implementos agrícolas, 2 garagens, 1 depósito de fertilizantes, 2 estábulos, 2 currais, luz e energia elétrica”.

Não há, em ambos os casos, a menção de uma só medida linear perimetral, de um só ponto de inflexão, de uma só angulação. Há a simples menção de confrontantes, pelo seu nome, da área superficial, de benfeitorias e da origem registrária.

Quando realizada a leitura da Matrícula 17 (fls.), a origem dos dois assentamentos, verifica-se que, tendo ela sido aberta em 5 de janeiro

de 1976, ou seja, na primeira semana de vigência da Lei Federal 6.015/73, fazia, também, uma simples referência à sua origem (Transcrição 13.670), à área superficial (317,99 ha), às benfeitorias e aos confrontantes, sem qualquer exatidão quanto ao perímetro, ausentes todas as medidas lineares e angulações.

A partir da Matrícula 17, foram sendo feitos destaques (Avs. 2 a 6 e 9 a 13), até que, em setembro e outubro de 1988, realizaram-se os destaques correspondentes às matrículas em pauta (Av. 14 e Av. 15). É inquestionável a ausência de controle da disponibilidade qualitativa e a violação completa ao princípio da especialidade, que, ao final da década de 80, já se encontrava firmado, com respeito a sua extensão, pelas decisões do Colendo Conselho Superior da Magistratura.

Na espécie, portanto, identifica-se um vício registrário, assistindo razão, nesse passo, ao recorrente. Persiste a necessidade da assunção de uma medida de caráter saneatório, a qual, s.m.j., não merece ostentar o caráter drástico próprio ao cancelamento. Recomenda-se, aqui, a assunção de um bloqueio.

O bloqueio constitui providência acautelatória instrumental, caracterizada pela provisória suspensão do *ius disponendi* referente a determinado bem imóvel e destinada a salvaguardar a integridade dos assentamentos registrários, servindo de substitutivo do cancelamento, só podendo, por princípio, ser decretado quando, configurada a incidência do artigo 214 da Lei Federal 6.015/73, seja viável, por meio da prática de novos atos, a recuperação da validade.

O bloqueio foi criado pelos órgãos censórios da Administração, com o fim de evitar a assunção de prejuízos patrimoniais para particulares, sempre quando viável o futuro e com-

pleto saneamento do vício registrário identificado. Identificada uma invalidade intrínseca ao registro, ao invés de ser ordenado o cancelamento, toma-se uma providência administrativa menos drástica, vislumbrada a futura recuperação dos assentamentos, retornando-se a um estado de normalidade.

Tal providência se compatibiliza com os dados fáticos extraídos do presente procedimento, porquanto, ainda que presente o vício registrário, ele pode ser remediado, uma vez tomadas as providências adequadas, ou seja, promovida a retificação registrária, na forma do § 2º do artigo 213 da Lei Federal 6.015/73, realizada em sede de jurisdição voluntária.

É evidente o perigo de sobreposições, dada a precariedade de um controle realizado a partir de um mero confronto quantitativo das áreas superficiais pertinentes a cada um dos destaques realizados. Com a assunção de um bloqueio, diante do evidente vício registrário, restará possibilitada uma regularização, sendo evitado o cancelamento de todas as matrículas irregularmente abertas, providência mais grave e onerosa e que poderia haver sido aplicada com fulcro no artigo 214 da Lei 6.015/73.

Isto posto, o parecer, que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência, é no sentido de que, conhecido o presente recurso administrativo, lhe seja dado parcial provimento, com o fim de que seja determinado o bloqueio das Matrículas 16.128 e 16.210 do Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga.

Em caso de aprovação, alvitro seja expedido o necessário mandado.

Sub censura.

São Paulo, 27 de Dezembro de 2001.

Marcelo Fortes Barbosa Filho, Juiz Auxiliar da Corregedoria (Ref. Proc. Nº 2.307/2001, parecer 814/2001-E).

2. Decisão da Corregedoria-Geral da Justiça de SP. Registro de Imóveis. Bloqueio administrativo. Construção de edifício e comercialização de direitos a aquisição de unidades autônomas sem regular incorporação, nos termos da Lei nº 4.591/64. Situação extratabular que não configura erro registrário. Hipótese em que não se justifica a tomada de quaisquer providências no âmbito administrativo. Recurso provido. Decisão reformada.

Incorporação imobiliária - alienação de unidades autônomas sem registro - comunicação ao Ministério Público. Matrícula - bloqueio administrativo.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça.

Trata-se de recurso interposto por José Luiz Ramos dos Santos e Leynalze de Araújo Lins Ramos dos Santos contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, que deferiu requerimento formulado por Jesus Monguilod Filho e, fundado na comprovação de que sobre o terreno está sendo construído um prédio sem regular incorporação, cujas unidades são objeto de comercialização, determinou o bloqueio administrativo do imóvel objeto da Transcrição nº 21.009 do referido registro imobiliário.

Sustentaram os recorrentes, titulares do domínio do imóvel o descabimento da medida constritiva sobre a fração ideal de 9,6627 por estes reservada, afirmando que a indisponibilidade deveria se limitar à fração ideal de 90,3373 compromissada à empresa Ricardo Neto Construtora e Incorporadora Ltda., com quem litigam os adquirentes das unidades habitacionais em construção.

O Ministério Público opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório, no essencial.

Opino.

Pretendem os recorrentes a reforma da r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente que determinou o bloqueio administrativo do imóvel objeto da Transcrição nº 21.009 do referido registro imobiliário, postulando que esta se limite à fração ideal compromissada à construtora. Requerem, por tal fundamento, a liberação da fração ideal reservada pelos titulares do domínio.

Ocorre, no entanto, que o descumprimento das regras expressas na Lei nº 4.591/64, não obstante configure situação bastante grave, se apresenta como questão fática estranha ao registro, elemento extratabular que não permite a tomada de providência no restrito âmbito administrativo da atividade censória exercida pela Corregedoria-Permanente e por esta Corregedoria-Geral.

Não se confunde, pois, esta providência tendente ao saneamento dos registros imobiliários com providência acautelatória de direitos ou interesses particulares, questões extratabulares que somente podem ser resolvidas na via jurisdicional contenciosa, seja em ação judicial da qual participem os interessados, seja, em face da gravidade dos fatos, em ação civil pública.

Sobre o bloqueio é oportuna a referência ao expresso pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. Marcelo Fortes Barbosa Filho, em parecer lançado no Processo CG nº 2.250/01, da Comarca de Cotia;

“O bloqueio constitui providência acautelatória instrumental, caracterizada pela provisória suspensão do *ius disponendi* referente a determinado bem imóvel e destinada a salvaguardar a integridade dos assentamentos registrários, servindo de substitutivo do cancelamento, só podendo, por princípio, ser decretado quando, configurada a incidência do arti-

go 214 da Lei Federal 6.015/73, seja viável, por meio da prática de novos atos, a recuperação da validade. Trata-se de criação dos órgãos censórios da Administração, com o fim de evitar a assunção de prejuízos patrimoniais para particulares, sempre quando viável o futuro e completo saneamento do vício registrário identificado.

Identificada uma invalidade intrínseca ao registro, ao invés de ser ordenado o cancelamento, toma-se uma providência administrativa menos drástica, vislumbrada a futura recuperação dos assentamentos, retornando-se a um estado de normalidade.”

Não se identifica, pois, no caso dos autos, qualquer erro registrário, não se justificando, por tal razão, a tomada de quaisquer providências no âmbito administrativo, o que impõe o provimento do recurso, não apenas para liberar a parte ideal reservada pelos recorrentes, mas para determinar o cancelamento integral da constrição administrativa.

Relevante consignar, por fim, haver notícia nos autos (fls.) de que foram encaminhadas cópias da documentação existente ao Ministério Público, possibilitando a atuação desse Órgão em face da flagrante ofensa aos termos da Lei nº 4.591/64.

Portanto, o parecer que me permito, respeitosa-mente, submeter ao elevado exame de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para determinar o cancelamento da indisponibilidade administrativa incidente sobre o imóvel objeto da Transcrição nº 21.009 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente.

Sub-censura.

São Paulo, 14 de dezembro de 2001.

Luís Paulo Aliende Ribeiro, Juiz Auxiliar da Corregedoria. (Referência: Proc. Nº 3.243/2000 - Parecer n.769/01-E). ■

Informações disponíveis na Internet

Lei 10.267/2001: a participação do Irib.

Participação do representante do Irib, Henrique Rogério Dal Molin, no fórum de debates promovido pelo Incra. As sugestões do Irib, expressas em ofício dirigido ao órgão, foram discutidas e aprovadas pelos participantes do Grupo de Trabalho (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 27/2/2002, Boletim Eletrônico 446).

Contratos de gaveta: Caixa terá que reconhecer acerto entre particulares.

O Tribunal Regional Federal da Segunda Região determinou que a Caixa Econômica reconheça os proprietários de imóveis vendidos com “contratos de gaveta”, ou seja, repassados por um mutuário original (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 26/02/2002, BE-444).

Dispensa de CND do INSS e SRF: empresas comercializadoras de imóveis.

Volta a ser possível dispensar a empresa alienante da apresentação da certidão negativa emitida pela Receita Federal e condicionar a prática do ato notarial à apresentação da CND do INSS. Leia artigo de Antonio Herance Filho na seção Opinião e veja as remissões às leis citadas no nosso *site* (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 25/2/2002, BE-442).

Emissão de debêntures: inscrição só no registro do comércio?

O leitor deste Boletim Eletrônico, Marcelo Melo (marceloasm@uol.com.br), escrevente do 4º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, propõe importante questão aos registradores e estudiosos do direito: estaria derogada a LRP acerca da inscrição da emissão de debêntures com o advento da

Lei 10.303/2001? (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 25/2/2002, BE-442).

Lei 10.267/2001 - Portaria nº 21: Incra estabelece procedimento provisório.

O Ministério de Estado do Desenvolvimento Agrário, por Portaria publicada em 13/2/2002, dispõe sobre o procedimento de intercâmbio de informações entre o Incra e os Serviços Notariais e Registrais, previsto na Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, cuja regulamentação acha-se em fase de discussões (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 15/2/2002, BE-438).

Importância de notários e registradores em relevo: ex-Corregedor-Geral da Justiça de SP agradece.

O Des. Luís de Macedo, ex-Corregedor-Geral de Justiça do Estado de São Paulo, dirigiu correspondência de agradecimento ao Irib pelos trabalhos realizados, manifestando seu reconhecimento acerca da importância das atividades registrares e tabelioas (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 7/2/2002, BE-435).

OAB-SP inaugura serviço de certificação eletrônica

O presidente do Irib foi convidado para representar os registradores brasileiros na inauguração dos serviços de certificação da OAB-SP. A OAB-SP começará a operar sua certificadora apenas em fase de testes públicos. A assinatura passará a ter validade legal se o Conselho Federal resolver coordenar e oferecer estrutura para que a certificação eletrônica seja feita em todo o país (www.irib.org.br - Notas&Notícias, 14/02/2002, BE-436). ■

Estas e outras notícias de interesse dos registradores imobiliários foram divulgadas pelo Boletim Eletrônico do Irib/Anoreg-SP. Consulte nosso banco de dados e assinhe gratuitamente o BE no [site www.irib.org.br](http://www.irib.org.br)

Decisões sobre o Registro de Imóveis selecionadas do Diário da Justiça da União.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Impacto ambiental. Dispensa de estudo prévio. Inconstitucionalidade.

Julgando o mérito de ação direta ajuizada pelo Procurador-Geral da República, o Tribunal declarou a inconstitucionalidade do §3º do artigo 182 da Constituição do Estado de Santa Catarina, que dispensava o estudo prévio de impacto ambiental no caso de áreas de florestamento para fins empresariais, por violação ao art. 225, § 1º, IV, da CF: “Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. § 1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao poder público: ... IV – exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade” (ADIn 1.086/SC; Relator Min. Ilmar Galvão, 7/6/2001. Informativo STF nº 231, 4 a 8 de junho/2001, pg. 2).

Terras devolutas. Antigo aldeamento indígena. Domínio do Estado.

Decisão: A Turma conheceu do recurso extraordinário e lhe deu provimento, nos termos do voto do Relator. Unânime. 1ª Turma, 29.5.2001.

Ementa: Ação de usucapião. Antigo aldeamento de índios de São Miguel e Guarulhos no Estado de São Paulo. Falta de interesse processual da União.

Esta primeira Turma ao julgar o RE 212.251 sobre questão análoga à presente, assim decidiu:

“Ação de usucapião. Antigo “Aldeamento de ín-

dios de São Miguel e Guarulhos”, no Estado de São Paulo. Extinção ocorrida antes do advento da Constituição de 1891. Decreto-Lei n. 9.760/46, art. 1º, alínea “b”; CF/1891, art. 64; CF/46, art. 34.

Tratando-se de aldeamento indígena abandonado antes da Carta de 1891, as terras nele compreendidas, na qualidade de devolutas, porque desafetadas do uso especial que as gravava, passaram ao domínio do Estado, por efeito da norma do art. 64 da primeira Carta republicana.

Manifesta ausência de interesse processual da União que legitimaria sua participação na relação processual em causa.

Ausência de espaço para falar-se em inconstitucionalidade da alínea “b” do art. 1º do DL n. 9.760/46, que alude a aldeamentos extintos que não passaram para o domínio dos Estados, na forma acima apontada. Ofensa inexistente aos dispositivos constitucionais assinalados (art. 64 da CF/1891; art. 34 da CF/46).

Recurso não conhecido.”

Essa orientação foi endossada pelo Plenário ao julgar o RE 219.983.

Recurso extraordinário conhecido e provido.

Relator: Ministro Moreira Alves. (Recurso Extraordinário n. 285.098-5/SP; DJU 10/8/2001; pg. 19).

Desapropriação. Reforma agrária. Ação cautelar - não suspende atos expropriatórios.

Decisão. Indeferida a segurança. Decisão unânime. Ausentes, justificadamente, os Senhores Ministros Moreira Alves, Nelson Jobim e Ellen Gracie. Presidiu o julgamento o Senhor Ministro Marco Aurélio. Plenário, 21.6.2001.

Ementa. Desapropriação para fins de reforma agrária. Avaliação da terra nua e benfeitorias antes do decreto presidencial. Fases distintas do procedimento expropriatório regidas por diplomas legais específicos. Aferição do grau de produtividade feita por gleba e não pelo imóvel como um todo: Possibilidade. Alegação de inobservância do período de 12 meses para o levantamento dos dados e informações do imóvel. Tramitação de ação cautelar, que não suspende nem interrompe a realização dos atos expropriatórios: Precedentes.

1. A primeira fase do procedimento expropriatório destina-se ao levantamento de dados e informações do imóvel expropriando, no qual os técnicos do órgão fundiário são autorizados a ingressar (Lei nº 8.629/93, artigo 2º, § 2º). A segunda, ao procedimento judicial, disciplinado por lei complementar, conforme previsto no § 3º do artigo 184 da Constituição Federal, durante a qual a Administração poderá novamente, vistoriar a área com a finalidade de avaliar a terra nua e as benfeitorias (LC 76/93, artigo 2º, § 2º).

2. Nada impede, porém, que a Administração faça a avaliação a partir dos dados colhidos na primeira fase, se julgá-los suficientes, não fazendo uso da faculdade que a lei complementar lhe dá para ingressar novamente no imóvel.

3. A avaliação a partir da primeira vistoria não é causa de nulidade do decreto presidencial, mesmo porque nenhum prejuízo sofreu o proprietário. *Pas*

de nullité sans grief.

4. Aferição do grau de produtividade feita por gleba e não pelo imóvel como um todo. Esta Corte já decidiu que a União, após a vistoria de toda a área, pode optar pela desapropriação de apenas parte dela (MS nº 22.075-MT, Ilmar Galvão, DJ de 09.06.95).

5. O mandado de segurança não é meio idôneo para se buscar solução referente à classificação do imóvel objeto da desapropriação. Inexistência de direito líquido e certo à intangibilidade do primeiro laudo em face do segundo. Ausência de provas pré-constituídas. Precedentes.

6. Alegação de inobservância do período de 12 meses para o levantamento dos dados do imóvel. Improcedência da afirmação visto que as glebas foram desmembradas após ter sido vistoriado o imóvel, como um todo, sendo desnecessária a reavaliação de cada parcela.

7. Tramitação de ação cautelar de produção antecipada de prova sobre as mesmas questões tratadas no *mandamus*. As duas ações são independentes. Os atos do procedimento expropriatório não se vinculam ao desfecho da ação cautelar. Precedentes (MS nº 20.747/DF, Sydney Sanches, DJ de 31.03.89 e MS nº 23.311/PR, Pertence, DJ de 25.02.00).

Segurança denegada.

Relator: Ministro Maurício Corrêa (Mandado de Segurança nº 23.744-9/MS; DJU 17/8/2001; pg. 49/50).

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Imóvel alodial. Transformação em terreno de marinha. Procedimento administrativo demarcatório. Potencial evicção. Devido processo legal – via judiciária.

Decisão. Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que negou seguimento a recurso especial fulcrado no artigo 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal.

O egrégio Tribunal *a quo* proferiu acórdão cuja ementa assim dispõe:

“Mandado de segurança. Via própria para afas-

tar pretensão da União de afirmar, sem vir ao Judiciário, ser público bem registrado e regularmente havido como particular.

Não pode o poder público, apenas através de procedimento administrativo demarcatório, considerar que o imóvel regularmente registrado como alodial, e há muito negociado como livre e desembargado, seja imediatamente havido como terreno de marinha, com a cobrança chamada “taxa de ocupação”. O devido processo legal, para o caso, uma vez existindo discordância do proprietário

aparente, exige a via judiciária, de modo a resguardar os direitos do beneficiário da presunção de veracidade do registro, até contra terceiros, diante da potencial evicção. Questão do devido processo legal que pode ser debatida através de *mandamus*. Inteligência dos artigos 9º e seguintes do Decreto-lei 9760 e seu cotejo com o artigo LIV, da Lei Maior. Recurso improvido.”

Em recurso especial, a agravante alegou violação aos artigos 7º, da Lei 1.533/51, bem como ao Decreto-lei 1.561/77.

O juízo de admissibilidade negou seguimento ao recurso, por entender que a matéria não foi devidamente prequestionada.

A pretensão recursal formulada não logra perspectiva de êxito.

Impõe-se o não conhecimento do recurso especial pela ausência do prequestionamento explícito dos dispositivos de leis federais tidos por objurgados (Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal), entendido como o necessário e indispensável exame da questão pela decisão atacada.

Se a agravante entendesse existir alguma eiva no v. acórdão impugnado, deveria ter ajuizado embargos declaratórios, a fim de ter acesso à instância especial.

A título de exemplo, cito os seguintes julgados: Resp 144.062/SP, DJ 13/3/2000, Rel. Min. Francisco Peçanha Martins; Resp nº 184.900/PR, DJ 13/12/1999, Rel. Min. Eliana Calmon, Resp nº 127.896/SP, DJ 30/3/2000, Rel. Min. Nancy Andrighi; EREsp nº 155.358/SP, DJ 28/2/2000, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros; EREsp nº 158.070/SP, DJ 20/3/2000, Rel. Min. Garcia Vieira; AG nº 272.236/SP, DJ 16/2/2000, sendo relator o subscritor deste.

Posto isso, com arrimo nos arts. 544, § 2º, do Código de Processo Civil, e 34, VII, do RISTJ, nego provimento ao agravo.

Brasília 21/5/2001. Ministro Franciulli Netto, Relator. (Agravo de Instrumento nº 336.419/ES; DJU 25/6/2001; pg. 410).

Alienação de bem penhorado. Penhora não registrada. Fraude de execução não caracterizada.

Ementa. Locação predial urbana. Execução. Pe-

nhora sobre imóvel. Ato de constrição não levado a registro. Alienação do bem a terceiro. Art. 593, II, CPC. Fraude de execução. Descaracterização.

A presunção de que trata o inciso II, do art. 593, do CPC é relativa, e para configuração da fraude de execução torna-se necessário o registro do gravame. Na sua ausência, incumbe ao exequente provar que o terceiro adquirente tinha ciência da ação ou da constrição.

Acresce que, pelo § 4º, do art. 659, do CPC, o registro da penhora não é pressuposto da sua validade, mas, sim, de eficácia *erga omnes*.

Recurso conhecido e provido.

Brasília 3/5/2001 (data do julgamento). Relator: Ministro José Arnaldo da Fonseca (Recurso Especial nº 293.686/SP; DJU 25/6/2001; pg. 224).

Penhora indevida – bem pertencente a terceiro. Compromisso de c/v não registrado. Ônus sucumbenciais.

Ementa. Processo civil. Embargos de terceiro. Sucumbência. Princípio da causalidade. Ausência de culpa na constrição. Verba honorária indevida. Precedentes. Doutrina. Recurso provido.

I- Sem embargo do princípio da sucumbência, adotado pelo Código de Processo Civil vigente, é de atentar-se para outro princípio, o da causalidade, segundo o qual aquele que deu causa à instauração do processo, ou ao incidente processual, deve arcar com os encargos daí decorrentes.

II- Tratando-se de embargos de terceiro, imprescindível que se averigúe, na fixação dos honorários, quem deu causa à constrição indevida.

III- Nos termos de precedente da Turma. “o credor não pode ser responsabilizado pelos ônus sucumbenciais por ter indicado à penhora imóvel registrado no Cartório de Imóveis em nome dos devedores mas prometidos à venda aos terceiros embargantes. A inércia dos embargantes-compradores, em não providenciar o registro do compromisso de compra e venda, deu causa à penhora indevida”.

Brasília 17/4/2001 (data do julgamento). Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira (Recurso Especial nº 304.183/SP; DJU 25/6/2001; pg. 195).

Fraude à execução não caracterizada. Penhora não registrada. Boa-fé do adquirente - presunção.

Ementa. Processual civil. Fraude à execução. Alienação na pendência de execução. Inexistência de inscrição da penhora. Boa-fé presumida. Embargos de terceiro. Procedência. Lei n. 8.953/94. CPC, art. 659.

I- Nos termos do art. 659 do CPC, na redação que lhe foi dada pela Lei n. 8.953/94, exigível a inscrição da penhora no cartório de registro imobiliário para que passe a ter efeito *erga omnes* e, nessa circunstância, torne-se eficaz para impedir a venda a terceiros em fraude à execução.

II- Caso em que, à míngua de tal requisito, a alienação, ainda que posterior à citação na ação de execução e da intimação da penhora, é eficaz, autorizando o uso de embargos de terceiro em defesa da titularidade e posse sobre o imóvel pelos adquirentes.

III- Recurso especial conhecido e provido.

Brasília 19/4/2001 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior (Recurso Especial nº 243.497/MS; DJU 25/6/2001; pg. 186).

Penhora. Partilha não registrada. Publicidade registrária - responsabilidade do terceiro-embargante.

Ementa. Recurso especial. Processual civil. Imóvel. Partilha de bens não levada a registro. Penhora. Embargos de terceiro. Consectários da sucumbência. Princípio da causalidade.

O princípio da causalidade não se contrapõe ao princípio da sucumbência. Antes, é este um dos elementos norteadores daquele, pois, de ordinário, o sucumbente é considerado responsável pelo ajuizamento do processo e, assim, condenado nas despesas processuais. O princípio da sucumbência, contudo, cede lugar quando, embora vencedora, a parte deu causa à propositura da ação.

Hipótese em que a necessidade da oposição dos embargos de terceiro decorreu da desídia deste em não promover o registro da partilha de bens em que fora incluído o imóvel indicado à penhora pelo credor.

Se o registro da partilha, a par da publicidade

do ato, poderia evitar a indesejada constrição patrimonial, haja vista a eficácia *erga omnes* dos atos submetidos a registro, cabe ao terceiro-embargante, face ao princípio da causalidade, arcar com os consectários da sucumbência.

Recurso especial a que não se conhece.

Brasília 5/4/2001 (data do julgamento). Relatora: Ministra Nancy Andriighi (Recurso Especial nº 284.926/MG; DJU 25/6/2001; pg. 173).

Penhora. Execução fiscal. Cédula de crédito industrial. Prevalência do crédito tributário.

Decisão. Cuida-se de recurso especial interposto pelo Banco do Brasil S/A, com fulcro no art. 105, III, alínea "a", do permissivo constitucional, contra v. acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que indeferiu pedido formulado pelo recorrente para desconstituir a penhora sobre imóvel que lhe fora dado em hipoteca cedular, em razão da impenhorabilidade decorrente do art. 69 do Decreto-Lei 167/67.

Opostos embargos de declaração, foram estes rejeitados.

Sustenta o recorrente, nas razões do especial, que, em assim decidindo, o v. acórdão vergastado contrariou os artigos 69 do Decreto-Lei nº 167/67, 648 do CPC, 184 do CTN e 30 da Lei nº 6.830/80, na medida em que a exceção da impenhorabilidade dos bens gravados por hipoteca em cédula de crédito industrial não pode ceder em face de qualquer outra regra.

Relatados, decido.

Tenho que o pedido formulado não merece guarida, posto que a jurisprudência desta Colenda Corte é iterativa no mesmo sentido do entendimento do Tribunal *a quo*, como se verifica dos seguintes precedentes, *verbis*:

“Processo civil. Execução fiscal. Embargos de terceiros. Cédula de crédito industrial. Penhora. Possibilidade. Prevalência do art. 184/CTN sobre o DL 413/69. Precedentes. Acórdão em consonância com a jurisprudência do STJ. Aplicação da súmula 83. Dissídio pretoriano inexistente. Verba honorária. Ausência de prequestionamento.

1. Divergência entre decisões do mesmo Tribunal

não viabiliza o recurso especial (Súmula 13/STJ).

2. Não se conhece do recurso sobre a matéria pertinente à verba honorária, quando não prequestionada.

3. São penhoráveis, em execução fiscal, bens vinculados à cédula de crédito industrial, pois, o art. 184/CTN, norma de lei complementar, sobrepõe-se ao DL 413/69, face ao princípio da hierarquia das leis.

4. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência iterativa do STJ. Incidência de entendimento sumulado da Corte.

5. Recurso especial não conhecido.” (Resp nº 155.774/PE, Relator Ministro Francisco Peçanha Martins, DJ de 8/5/2000, p. 00079).

“Tributário. Agravo regimental objetivando a reforma de decisão que inadmitiu o seguimento do recurso especial. Execução fiscal. Penhora. Bem gravado com hipoteca. Cédula de crédito comercial. Possibilidade. Prevalência do crédito tributário. Aplicação da súmula 83/STJ.

1. Há de ser confirmada decisão que negou seguimento a recurso especial sob o fundamento de que “os bens gravados com hipoteca oriunda de cédulas de crédito industrial podem ser penhorados para satisfazer débito fiscal, ora por não ser absoluta a impenhorabilidade ditada pelo art. 57, do DL 413/69, seja pela preferência outorgada aos créditos tributários”(Resp 88.777/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU 15/3/99, 4ª Turma, unânime).

2. Agravo regimental improvido.” (AgRg Resp nº 222.145/SP, Relator Ministro José Delgado, DJ de 2/5/2000, p. 00105).

“Execução fiscal. Concurso de credores. Bem gravado por cédula de crédito. Penhora. Possibilidade.

A Fazenda Pública, na cobrança judicial da dívida ativa, não está sujeita a concurso de credores. O crédito tributário prefere a qualquer outro, ressalvados, apenas, os decorrentes da legislação trabalhista.

Os bens gravados com hipoteca oriunda de cédula de crédito podem ser penhorados para satisfazer débito fiscal.

Recurso improvido.” (Resp nº 222.142/SP, Relator Ministro Garcia Vieira, DJ de 29/11/1999, p. 00134).

“Processual civil. Execução fiscal. Penhora. Cédula de crédito industrial. Dívida fiscal. Possibilidade. Prevalência do art. 184 CTN sobre o DL 413/69. Precedentes. Divergência jurisprudencial não comprovada. RISTJ, art. 255 e parágrafos.

São penhoráveis, em execução fiscal, os bens vinculados à cédula de crédito industrial, por isso que o art. 184 CTN, norma de lei complementar, se sobrepõe ao DL 413/69, face ao princípio da hierarquia das leis.

Divergência jurisprudencial que deixou de atender às determinações contidas nas regras regimentais e legais pertinentes.

Recurso não conhecido.” (Resp nº 86.042/SP, Relator Ministro Francisco Peçanha Martins, DJ de 23/8/1999, p. 00090).

No mesmo sentido: Resp nº 88.777/SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 15/3/1999, p. 00226; Resp nº 112.179/SP, Relator Ministro Hélio Mosimann, DJ de 3/8/1998, p. 00181; Resp nº 108.871/PE, Relator Ministro Garcia Vieira, DJ de 16/3/1998, p. 00038; e Resp nº 154.738/PE, Relator Ministro Garcia Vieira, DJ de 2/3/1998, p. 00046.

Ante o exposto, nego seguimento ao presente recurso, com fulcro no art. 557, *caput*, do Código de Processo Civil.

Brasília 18/6/2001. Relator: Ministro Francisco Falcão (Recurso Especial nº 324.104/SP; DJU 27/6/2001; pg. 170/171).

Bem reservado - comprovação. Comunicabilidade.

Cuida-se de agravo de instrumento contra decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que negou trânsito a recurso especial fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissor constitucional, manejado contra acórdão sintetizado nessa ementa:

“Civil. Bem reservado. Prova. Ausência. O instituto do bem reservado é uma exceção à regra da comunicabilidade dos bens no regime matrimonial. Não comprovando que o bem fora adquirido com o produto exclusivo do trabalho da mulher, não se lhe aplica a regra do art. 246 do Código Civil para excluí-lo do patrimônio partilhável”.

Alega a recorrente, além de divergência

jurisprudencial, ofensa aos arts. 269, II e 332, CPC. Sustenta que o acórdão recorrido, ao concluir pela partilha do imóvel, não levou em consideração a prova da subrogação existente nos autos, que assegura haver sido erroneamente valorada. Aduz que a aquisição do apartamento em questão foi feita com o produto da venda do imóvel que possuía antes do casamento.

Não colhe ensejo de prosperar a irresignação.

Pela alínea “a”, porque o apelo envolve necessariamente uma nova análise das provas dos autos, tema insuscetível de reexame em sede especial, a teor do enunciado n° 7 da súmula/STJ.

O dissídio pretoriano, por sua vez, não foi comprovado segundo as exigências do parágrafo único do art. 541, CPC.

Pelo exposto, desprovejo o agravo.

Brasília 31/5/2001. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Relator (Agravo de Instrumento n° 346.346/MG; DJU 20/6/2001; pg. 272).

Escritura pública - retificação. Títulos para o mesmo imóvel. Ação de anulação de ato jurídico por erro.

Decisão. Os autos dão conta de que a Construtora Rio Claro Ltda. prometeu vender a Antônio Domingos de Mendonça e a Rosanni Albuquerque da Silva, respectivamente, os apartamentos n° 401 e 402 do Edifício denominado José Manoel Ribeiro, em fase de construção, situado na cidade de Juiz de Fora.

À época, o projeto de edificação não estava ainda aprovado pela Prefeitura Municipal, e no licenciamento da construção a numeração dos apartamentos foi invertida; o que originariamente constava como 401, passou a ser 402 – e vice-versa.

A escritura pública de compra e venda, a final, assinada por Rosanni Albuquerque da Silva considerou essa nova circunstância, de modo que, embora na origem fosse promitente compradora do apartamento n° 402, apareceu no instrumento como compradora do apartamento n° 401.

Já a escritura pública de compra e venda, firmada por Antônio Domingos de Mendonça, não considerou a alteração ditada pela Prefeitura Municipal, e, lavrada como se dissesse respeito ao apar-

tamento n° 401 – foi registrada no Ofício Imobiliário.

Nessas condições, Rosanni Albuquerque da Silva não pôde registrar sua escritura pública.

São duas, portanto, as escrituras públicas cujo objeto é o apartamento n° 401, uma registrada, e a outra, evidentemente, não – continuando, oficialmente, como proprietária do apartamento n° 402 a Construtora Rio Claro Ltda., que, na verdade, já o alienou.

Para que os negócios efetivamente realizados com a Construtora Rio Claro Ltda., corresponderem aos contratos e respectivos registros, eram necessárias as seguintes providências:

a) a retificação da escritura pública de compra e venda celebrada por Antônio Domingos de Souza, nela ficando expresso o objeto: o apartamento n° 402, e não o 401;

b) o registro dessa escritura pública de retificação, e o conseqüente cancelamento do registro da escritura pública originária;

c) a final, o registro da escritura pública de compra e venda assinada por Rosanni Albuquerque da Silva.

Uma ação conjunta dos adquirentes - neste rol Regina Lúcia Carneiro Januzzi, que prometeu comprar o apartamento do casal de Antônio Domingos de Mendonça – teria, com certeza, resolvido esse *imbroglio*, que só se manifesta no plano jurídico; facticamente, Rosanni Albuquerque da Silva tem a posse do apartamento n° 401, do mesmo modo que Antônio Domingos de Souza teve a posse do apartamento n° 402 e fez por transferi-la para Regina Lúcia Carneiro Januzzi.

A Construtora Rio Claro Ltda., que ainda figura como proprietária do apartamento n° 402, tem dívidas, e isso é desconfortável para as partes citadas, porque eventual constrição judicial comprometerá a posse de Regina Lúcia Carneiro Januzzi e criará um novo litígio entre Rosanni Albuquerque da Silva e o casal de Antônio Domingos de Mendonça, que então não se resolverá pela só retificação da indigitada escritura (que supõe a titularidade livre e desembargada do apartamento n° 402).

Aparentemente, só Rosanni Albuquerque da Silva interessou-se pela solução do problema, e propôs ‘ação de anulação de ato jurídico por erro’ contra o casal de Antônio Domingos de Mendonça e

Construtora Rio Claro Ltda.

A MM. Juíza de Direito Dra. Sonia de Castro Alvim julgou extinto o processo sem julgamento de mérito.

A Egrégia Terceira Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, relatora a eminente Juíza Jurema Brasil Marins, anulou a sentença. O acórdão foi atacado por recurso especial interposto pelo casal de Antônio Domingos de Mendonça, seguindo-se agravo de instrumento contra a decisão que não o admitiu.

Proferida nova sentença, desta feita de improcedência do pedido, o Tribunal *a quo*, tendo ainda como Relatora a eminente Juíza Jurema Brasil Santos, fez por reformá-la, “declarando-se a nulidade do R-1 lavrado junto à matrícula nº 33.868 no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora, referente à transferência do apartamento nº 401 ao Sr. Antônio Domingos de Mendonça, determinando-se a essa serventia que proceda ao registro da escritura de compra e venda, lavrado no Cartório de Notas e Registro Civil da Comarca de Juiz de Fora, livro nº 049, fls. 129, formalizando-se dessa forma a transferência da unidade habitacional de nº 401 do Edifício José Manoel Ribeiro à autora Rosanni Albuquerque da Silva...”.

A ser mantido o acórdão, Rosanni Albuquerque da Silva, que tem a posse do apartamento nº 401, passa a ser a respectiva proprietária. Já Antônio Domingos de Mendonça fica sem qualquer título, deteriorando a posição de Regina Lúcia Carneiro Januzzi, que dele prometeu comprar o apartamento nº 402, e em cuja posse está.

O casal de Antônio Domingos Mendonça interpôs, então, novo recurso especial, também não admitido, decisão igualmente atacada por agravo de instrumento.

A presente ação cautelar, proposta neste Superior Tribunal de Justiça pelo casal de Antônio Domingos Mendonça, Rosanni Albuquerque da Silva e Regina Lúcia Carneiro Januzzi, visa a expedição “de mandado ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora, MG para que não efetue qualquer averbação de ônus na matrícula 33.869, relativa ao apto. 402 do Ed. J. Manoel

Ribeiro, da Rua Gabriel Rodrigues, 600, a fim de que não sejam prejudicados os direitos dos Suplicantes”.

À parte a manifesta ilegitimidade *ad causam* de Rosanni Albuquerque da Silva e Regina Lúcia Carneiro Januzzi, à medida que os recursos especiais foram interpostos exclusivamente pelo casal de Antônio Domingos de Mendonça, o pedido não pode prosperar, porque, a final, o Tribunal *a quo* dispôs exclusivamente sobre o apartamento nº 401.

O eventual provimento do 1º recurso especial pode resultar na extinção do processo, por força da prescrição; o do 2º recurso especial pode restabelecer o *status quo*, vale dizer, o registro do apartamento nº 401 em nome do casal de Antônio Domingos de Mendonça.

Num caso ou noutro, nada se disporá sobre o apartamento nº 402 – o que, evidencia, a impropriedade do pedido cautelar, cujo objeto pressupõe, sempre, a matéria controvertida no processo principal.

Indefiro, por isso, a petição inicial.

Brasília 12/2/2001. Relator: Ministro Ari Pargendler (Medida Cautelar nº 3.558/MG; DJU 20/2/2001; pg. 299).

Penhora. Alienação anterior à execução. Registro posterior à constrição. Fraude não caracterizada.

Ementa. Processual civil. Embargos de terceiro. Penhora de imóvel. Posse em favor dos embargantes decorrente de compra e venda anterior à execução. Registro da escritura no cartório de imóveis posterior à execução e à constrição. Inexistência de fraude.

I- Insubsistente a penhora sobre imóvel que não integrava o patrimônio do devedor, pois já alienado ao tempo do ajuizamento da execução e da penhora. Desinfluyente o fato de a escritura de compra e venda ter sido registrada no cartório imobiliário após o ato constritivo, uma vez que não se exige nos embargos de terceiro a propriedade do imóvel, mas a posse.

II- Recurso conhecido e provido.

Brasília 5/4/2001 (data do julgamento). Relator: Ministro Aldir Passarinho Junior (Recurso Especial nº 218878/RS; DJU 11/6/2001; pg. 225).

Doação de imóvel ao cônjuge. Sexagenário. Regime obrigatório de separação de bens.

Ementa. Direito processual civil. Competência do magistrado designado em portaria da presidência do Tribunal de Justiça para auxiliar em vara cível. Possibilidade de proferir sentença durante as férias forenses, apesar de designado para exercer suas funções em vara diversa. Convalidação por portaria superveniente que determina seu retorno como auxiliar da anterior vara cível. Direito civil. Regime de separação de bens. Sexagenário. Art. 258, inciso II do código civil. Doação de imóvel ao cônjuge. Violação de norma de ordem pública. Nulidade. Simulação de compra e venda. Contrato dissimulado de doação. Vício social. Art. 104 do código civil. Legitimidade do doador. Sexagenário, em virtude de disposição legal de natureza protetiva. Falta de capacidade ativa para proceder à doação. Ausência de requisito de validade do ato jurídico.

- A designação de magistrado para exercício em determinada serventia judicial é ato administrativo, que diz respeito à estrutura interna, não retirando a possibilidade de que naqueles processos nos quais o magistrado tivesse posto visto, anteriormente à designação para outra serventia judicial, fosse lançada sentença durante as férias forenses, não só porque a regra constitucional é a competência jurisdicional (não sua excepcionalidade), como pela convalidação por portaria superveniente, que determinou o retorno do magistrado às suas atividades na vara anterior.

- Viola o art. 258, inciso II do Código Civil a disposição patrimonial gratuita (simulação de contrato de compra e venda, encobrendo doação) que importe comunicação de bens não adquiridos por esforço comum, independente da natureza do negócio jurídico que importou em alteração na titularidade do bem, porque é obrigatório, no casamento do maior de sessenta anos, o regime obrigatório de separação quanto aos bens entre os cônjuges.

- Tratando-se de ato simulado malicioso, com infração de ordem pública, de natureza protetiva de uma das partes, esta – que pretendeu contornar a

norma protetiva, instituída em seu favor, buscando renunciar o favor legal por via transversa – tem legitimidade para requerer sua declaração de nulidade.

- Há possibilidade jurídica no pedido de supressão da doação, ainda que esta não tenha sido feita por escritura pública, porque a causa de pedir é a invalidade do negócio jurídico que importou em transferência gratuita de bem imóvel, e, em consequência, de todos os atos que o compõem, violadores do regime obrigatório de separação de bens do sexagenário. O fundamento jurídico da nulidade do contrato que importou em disposição patrimonial é o distanciamento, a burla, a contrariedade do regime do art. 258, II do Código Civil.

Brasília 17/4/2001. Relatora: Ministra Nancy Andrighi (Recurso Especial nº 260462/PR; DJU 11/6/2001; pg. 205/206).

Usufruto viual. Direito real. Uso e gozo – hereditário.

Ementa. Recurso especial. Usufruto viual. Extensão. Viúvo casado em regime de separação de bens. Inventário processado em conjunto com os bens deixados pela 1ª esposa, pré-morta.

I- O usufruto viual é direito real, ainda que originado no direito de família. O direito de uso e gozo que dele decorre para o beneficiário é de natureza hereditária, ainda que revestido de cunho assistencial.

II- Havendo processamento comum dos inventários do *de cujos* com o de sua primeira esposa, pré-morta, o usufruto viual do cônjuge sobrevivente deve abranger, enquanto não ultimada a partilha, todos os bens inventariados, embora limitado à quadra legal ou à metade cabível ao marido morto.

III- O direito ao usufruto, por não se subordinar à prévia determinação, em divisão judicial, da parte gravada, deve ser observada pelos herdeiros necessários. Se estes o violam, alienando bens sobre os quais incidam àquele, sem compensação na partilha, cabe indenização a ser verificada segundo as exigências do caso concreto.

IV- Recurso especial não conhecido.

Brasília 8/5/2001 (data do julgamento). Relatora: Ministra Nancy Andrighi (Recurso Especial nº 209705/SP; DJU 11/6/2001; pg. 200).

Usucapião. Herança jacente.

Ementa. Civil. Usucapião. Herança jacente. O Estado não adquire a propriedade dos bens que integram a herança jacente, até que seja declarada a vacância, de modo que, nesse interregno, estão sujeitos à usucapião. Recurso especial não conhecido.

Brasília 24/4/2001 (data do julgamento). Relator: Ministro Ari Pargendler (Recurso Especial nº 36.959/SP; DJU 11/6/2001; pg. 196).

Incorporação imobiliária. Penhora. Execução. Hipoteca - unidades não especificadas no registro.

Decisão.

1. Nestor Henrique Vanelli e Solange Ughini Vanelli, promissários compradores, ingressaram com embargos de terceiro para a defesa da posse de apartamentos adquiridos da empresa Aquisição Incorporações Imobiliárias, quitados e pagos, agora penhorados em processo de execução promovido pelo agente financeiro Habitusul Crédito Imobiliário S/A contra a incorporadora.

Diante da procedência dos embargos, a Habitusul apelou, e a Terceira Câmara Cível do egrégio Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul deu provimento ao recurso:

“Hipoteca. Modificação na área construída do imóvel hipotecado. Havendo modificação na área construída do imóvel hipotecado, persiste o gravame na extensão registrada, mesmo que haja um acréscimo no número de unidades, não mencionadas no contrato, pois qualquer melhoramento ou construção que venha a ser feita, é abrangida pela hipoteca. Inteligência do art. 811 do C.Civil. Apelação provida”.

Rejeitados os seus embargos de declaração, os embargantes ajuizaram o presente recurso especial, alíneas “a” e “c”, apontando ofensa aos arts. 761, IV, do CC e 1º, 4º e 32 da Lei nº 4.591/64, bem como divergência jurisprudencial. Afirmam que a decisão recorrida, ao interpretar o art. 811 do Código Civil, teria afrontado as disposições do art. 761, inciso IV, do mesmo diploma, além dos arts. 1º, 4º e 32 da Lei nº 4.591/64. Salientam que a lei exige, para a validade do contrato de hipoteca contra terceiros, a especificação do objeto da

garantia (art. 761, inciso IV), e esse objeto fora especificado no contrato como sendo as unidades certas e determinadas. A inclusão de unidades autônomas não especificadas originalmente importou também na virtual modificação da garantia original. Argumentam que o acórdão recorrido, ao aplicar incorretamente o princípio da especialização da hipoteca, teria lesado irreparavelmente o direito de propriedade dos recorrentes quanto às frações ideais relativas às unidades autônomas que lhes foram alienadas pela construtora, “frações estas que nunca integraram a garantia real da recorrida”. Colacionam acórdão do Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, para a demonstração do alegado dissídio.

Com as contra-razões, foi o recurso especial inadmitido na origem.

Interposto o AG 248.909/RS, a este dei provimento, solicitando a subida dos autos. Verificou-se que os mesmos estavam apensados ao do Resp 239.231/RS, julgado em 16/12/1999, pelo que determinei fosse nesses autos processando o recurso especial e apensado aos do recurso já julgado.

2. As questões são as mesmas já examinadas no Resp. 239.231/RS, sendo o r. acórdão recorrido do mesmo teor do primeiro. Verifica-se que inúmeras foram as ações de embargos ajuizados em razão do mesmo fato, apenas versando sobre unidades diversas.

Por isso, desde logo trato de julgar o recurso e me permito reproduzir os fundamentos do voto proferido no julgamento anterior, que aproveito como razão de decidir:

“O princípio da especialização é um dos elementos do instituto da hipoteca e serve para a segurança do terceiro, dando-lhe conhecimento da existência da garantia. Tal ciência é indispensável, pois o terceiro é quem sofrerá pelo exercício do direito de seqüela.

No caso dos autos, a hipoteca foi formalizada com o registro de fls. 16 e 17, no qual estão especificados os boxes e os apartamentos gravados.

Depois de efetuado esse registro, em 2.2.77, e após a inscrição do contrato de promessa de compra e venda em favor dos ora recorrentes (1º.8.79 e 5.2.80), foi registrada a retificação de incorpora-

ção de fl. 21, que incluiu outros boxes e apartamentos, entre eles os alienados aos recorrentes.

Tenho que as unidades não constantes da especificação do registro da hipoteca ao tempo do negócio não podem ser consideradas como gravadas pelo ônus real. Os terceiros que adquiriram os apartamentos não incluídos na especificação não podem ser atingidos pela alteração posterior, que ampliou a garantia para abranger novos apartamentos, pois estes terceiros estavam confiando na especialização existente quando do registro da hipoteca. É para isso que existe o ato registral: dar publicidade à hipoteca e eficácia contra o terceiro.

Entende a recorrida que se trata de simples alteração do plano de construção, sem alteração substancial sobre a coisa, devendo entender-se que a hipoteca seria sobre todo o edifício a ser construído, daí a possibilidade da aplicação do disposto no art. 811 do CCivil. Tenho para mim que tal dispositivo legal incide sobre o bem imóvel especificado no ato de instituição da garantia, não sobre outros ali não referidos.

Perfeitamente compreensível a tese desenvolvida no r. acórdão, mas é inescapável a conclusão de que o terceiro adquirente será atingido em sua boa-fé, confiando no registro e na regra do art. 761, inc. IV, do CCivil: o contrato de hipoteca declarará, sob pena de não valer contra terceiros, a coisa dada em garantia, com as suas especificações.

Não procede a reclamação quanto à aplicação da multa, que foi imposta de modo fundamentado, depois de evidenciada a inexistência de defeito a sanar” (Resp 239.231/RS, de minha relatoria).

Posto isso, conheço do recurso e lhe dou provimento para restabelecer a r. sentença.

Brasília 30/5/2001. Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar (Recurso Especial nº 313.631/RS; DJU 12/6/2001; pg. 593/594).

Penhora. Nua-propriedade - parte ideal. Usufruto vitalício. Alegação de impenhorabilidade.

Ementa. Recurso especial. Divergência jurisprudencial não configurada. Ausência de identidade fática entre as hipóteses confrontadas. Agravo desprovido.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que negou seguimento a recurso especial fundado na letra “c” do permissivo constitucional, em que se alega dissídio jurisprudencial quanto à interpretação do art. 1º da Lei 8.009/90.

O acórdão recorrido está assim ementado:

“Penhora. Incidência sobre parte ideal de nua-propriedade de imóvel, rejeitando-se a alegação de impenhorabilidade, decorrente do fato de pesar usufruto vitalício. Admissibilidade da penhora da nua-propriedade. Hipótese, ademais, em que o recorrente admite que não reside no imóvel objeto da constrição, faltando-lhe, portanto, um dos requisitos exigidos para o reconhecimento da impenhorabilidade. Revogação da liminar. Decisão mantida.”

A decisão agravada não merece reparos, porquanto apenas constata a ausência de similitude fática entre as hipóteses confrontadas, de modo a restar desatendido o preceito contido nos artigos 541, parágrafo único, do CPC, e 255, § 2º, do RISTJ. É ver, nesse sentido: AEREsp 148.521/PE, rel. Min. José Delgado, DJ de 26/6/2000; AGA 56.068/RJ, rel. Min. César Asfor Rocha, DJ de 5/8/1996.

Verifico, ademais, que os argumentos do agravante são insuficientes para infirmar a decisão agravada.

Posto isso, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília 17/4/2001. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, Relator (Agravo de Instrumento nº 375.285/SP; DJU 12/6/2001; pg. 559).

Anulatória. Doação de um cônjuge a outro. Regime da comunhão parcial de bens. Ato jurídico perfeito.

Valdeci Antônio Sarpin interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em ofensa aos artigos 258, *caput*, 269, inciso I, 1025, 1027 e 1139 do Código Civil.

Insurge-se, no apelo extremo, contra o acórdão assim ementado:

“Anulatória. Cláusula de separação consensual.

Intenção do autor de dispor de parte de seu patrimônio em benefício da ré. Existência de provas. Acordo lícito homologado. Ato jurídico perfeito. Não há proibição legal de um cônjuge casado pelo regime da comunhão parcial doar uma parte de seus bens particulares ao outro, desde que respeitados os direitos de terceiros. Recurso provido.”

Decido. Argumenta o recorrente que os bens que lhe pertenciam quando se casou em comunhão parcial não poderiam ser partilhados, não sendo válida a doação e decisão que homologou sua divisão. O Tribunal assim considerou o tema:

“(…)

Os bens que o autor já possuía ao casar, como o imóvel descrito às fls. 15 e a construção nele posteriormente averbada, não se comunicaram ao cônjuge porque, tanto a aquisição, como a construção, se deram antes do casamento das partes, conforme dispõe o artigo 269, I, do Código Civil.

No momento da separação, o autor dispôs a metade da renda do imóvel que trouxe para o casamento, em benefício da ré, esclarecendo que “a partilha deverá ser levada a efeito até a data do divórcio...” e “no caso de sua venda... o produto líquido será repartido de acordo com a parte ideal de cada requerente”.

Restou demonstrada a intenção do autor de dispor de parte de seu patrimônio em benefício da ré.

Como bem mencionado no parecer ministerial, “não houve comunicação de bens; houve liberalidade”.

Não há que se anular o ato jurídico.

Houve apenas a homologação de acordo lícito entre as partes maiores e capazes sobre a transferência de patrimônio de um para o outro...”

Descreve a lei que há doação quando uma pessoa, por liberalidade, transfere de seu patrimônio bens e vantagem para o de outra, que os aceita. No caso dos autos, assevera o recorrente que houve engodo quando da celebração do acordo de separação, não sendo possível a partilha de bens pertencentes a uma só pessoa. Entretanto, não houve prova da ocorrência de qualquer vício capaz de tornar anulável o negócio jurídico, sendo certo que ultrapassar o entendimento do acórdão, de que “restou demonstrada a intenção do autor de dispor de parte de seu patrimônio em benefício da ré”, demandaria

o exame do substrato fático, o que não é possível nesta sede, de acordo com a Súmula nº 07/STJ.

Alerte-se que a inicial da separação consensual e a decisão que homologou o acordo não constam do instrumento.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 25/5/2001. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator (Agravado de Instrumento nº 375.581/SP; DJU 12/6/2001; pg. 559).

Falência. Seqüestro de imóvel locado.

Processo civil. Recurso ordinário em mandado de segurança. Falência. Seqüestro de bem imóvel do falido. Direitos do locatário. Ausência de prejuízo.

- Denega-se o *mandamus* se o ato judicial não afrontou o direito líquido e certo do impetrante.

Decisão.

Cuida-se de recurso ordinário em mandado de segurança, interposto por Sigríd Automóveis Ltda., contra v. acórdão que denegou mandado de segurança impetrado com vistas a suspender ato do MM. Juízo *a quo*, que, em processo de falência, determinou o seqüestro do imóvel locado pelo falido em favor do impetrante, ora recorrente. O E. Tribunal *a quo* denegou o mandado de segurança, restando o v. acórdão assim ementado:

Mandado de segurança. Seqüestro de imóvel. Falência da litisconsorte passiva Malharia Santa Rosa Ltda. Revogação de liminar. Denegação da ordem.

Denega-se a ordem e revoga-se a liminar antes deferida, por entender não vislumbrar direito líquido e certo em favor do impetrante e dos litisconsortes passivos.

Em suas razões de recurso ordinário, pugna o recorrente pela reforma do v. acórdão, uma vez que:

I- a r. decisão do MM. Juízo *a quo*, ao determinar o seqüestro do bem, não observando a existência do contrato de locação, afrontou o direito líquido e certo do impetrante, consistente na posse direta do bem.

Os pareceres dos I. representantes do Ministério Público do Estado do Espírito Santo e do Ministério Público Federal opinam pelo não provimento do recurso ordinário.

O presente recurso ordinário foi a mim atribuído em 10/5/2001.

Relatado o processo, decide-se.

I- Da inexistência de direito líquido e certo do recorrente

O ato do MM. Juízo *a quo*, acoimado de abusivo e ilegal, está assim transcrito, *in verbis*:

“Chamo o feito à ordem para adotar as seguintes providências:

Dessume-se dos autos que o único bem pertencente à massa falida (oferecido em garantia hipotecária ao BNDES) é o imóvel descrito no documento fls. 139/140, que, segundo o Síndico, não arrecadado (nos autos da falência); sabe-se mais que a construção existente foi totalmente destruída, e do maquinário nada sobrou. Com isso, dada a irresponsabilidade dos proprietários da firma falida, prejudicados foram os credores.

Diga-se de passagem, quando os Srs. Oficiais de Justiça compareceram ao local, todo o maquinário já havia desaparecido, quase que num passe de mágica.

Agora, aparece um terceiro (...), e passa a construir no imóvel. Está evidenciado o nítido interesse em afetar a massa e o direito dos credores, por ser este o único bem para salvaguardar os créditos habilitados, além da garantia real, já em execução.

Assim, por força do art. 56, §3º, da Lei Falimentar, determino o seqüestro do bem supramencionado, expedindo-se o competente mandado, paralisando-se qualquer obra, se houver, em andamento.

Comunique-se à 1ª Vara Cível de Vitória quanto à falência e ao Cartório Imobiliário desta Comarca para que se abstenha de efetuar qualquer registro de transcrição acerca do imóvel em tela. Cumpra-se.”

Depreende-se, de seu conteúdo, que o MM. Juízo visou salvaguardar os direitos dos credores da massa falida através do seqüestro do bem, nos termos do art. 56, § 3º da Lei de Falências, buscando tão-somente impedir a transferência de propriedade do imóvel pelo falido a terceiros.

A referida determinação judicial, em momento algum, determinou a desocupação do imóvel pelo recorrente, não atacando, assim, o seu direito de posse, decorrente do contrato de locação comercial firmado com o falido.

Inexiste, assim, afronta ao direito líquido e certo do recorrente.

Forte em tais razões, com fundamento no art. 557, *caput*, do CPC, nego seguimento ao recurso ordinário.

Brasília 18/5/2001. Relatora: Ministra Nancy Andrighi (Recurso Ordinário em MS nº 7.445/ES; DJU 18/6/2001; pg. 507).

Fraude. Contrato de c/v entre parentes. Insolvência. Dispensa de certidões.

Ementa. Fraude. Compra e venda de imóvel entre parentes. Empresa levada à insolvência com o encerramento das atividades. Irregularidade formal da sentença. Fundamentação. Prequestionamento. Súmula nº 07 da Corte.

1. A circunstância de ter a sentença mencionado apenas o nome da empresa, primeira ré, constitui mera irregularidade, que nenhum prejuízo causou à defesa dos recorrentes.

2. A sentença e o acórdão recorrido estão bem fundamentados, com precisa indicação das circunstâncias que conduziram os julgadores a identificar a fraude, assim “o negócio foi feito entre parentes; a insolvência da firma; a lavratura de escritura em outra cidade sem que fossem apresentadas as certidões exigidas por lei que foram dispensadas por declaração expressa do adquirente e o encerramento das atividades da firma sem a sua baixa legal”.

3. Identificada a fraude com base na prova disponível nos autos, está presente a Súmula nº 07 da Corte, ausente o devido prequestionamento quanto aos artigos 81 e seguintes do Código Civil.

4. Recurso especial não conhecido.

Brasília 20/3/2001 (data do julgamento). Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito (Recurso Especial nº 261573/RO; DJU 4/6/2001; pg. 173).

Aquisição a *non domino*. Área maior do que a registrada. Retificação administrativa. Ampliação de área - anulação.

Ementa. Processo civil. Coisa julgada. Limites subjetivos.

Aquisição a *non domino*, que se quis ‘regularizar’, posteriormente, por retificação administrativa de área,

sem a participação dos proprietários dos imóveis confrontantes. Anulação da ampliação da área por acórdão judicial, cuja execução alcança aquele que adquiriu área maior do que aquela registrada no Ofício Imobiliário, sem ofensa aos limites subjetivos da coisa julgada. Recurso especial não conhecido.

Brasília 27/3/2001 (data do julgamento). Relator: Ministro Ari Pargendler (Recurso Especial nº 279301/BA; DJU 4/6/2001; pg. 174).

Pedido de retificação de registro. Competência da Justiça Estadual - Vara de Registros Públicos.

Ementa. Conflito de competência. Retificação de registro imobiliário. Procedimento administrativo. Competência da Justiça Estadual.

Segundo entendimento firmado pela Segunda Seção (CC 16.048/RJ), compete à Justiça Comum do Estado processar e julgar pedido de retificação de registro imobiliário, nos termos do art. 213 da Lei 6.015/73.

Conflito conhecido e declarado competente o Juízo de Direito da Vara de Registros Públicos de Joinville/SC.

Brasília 24/2/2001 (data do julgamento). Relator: Ministro Bueno de Souza (Conflito de competência nº 22414/SC; DJU 4/6/2001; pg. 54).

Penhora. Bem de família. Fiança. Hipoteca.

Despacho. Embargos de divergência opostos pelo Banco de Brasil S/A ao v. acórdão de fls. 123 a 127, da 4ª Turma, relator o senhor ministro Ruy Rosado de Aguiar, assim ementado:

“Bem de família. Lei nº 8009/90. Fiança. Hipoteca. A exceção do art. 3º, inciso V, da Lei nº 8.009/90, que permite a penhora de bem dado em hipoteca, limita-se à hipótese de dívida constituída em favor da família, não se aplicando ao caso de fiança concedida em favor de terceiros.

Recurso conhecido em parte e provido.”

Para comprovar a divergência, o embargante invoca os seguintes precedentes da 3ª Turma:

“Execução. Dívida garantida por hipoteca de imóvel. Penhora. Bem de família. Lei 8.009/90. Recurso inacolhido.

I- São penhoráveis, por expressa ressalva contida no art. 3, V, da Lei 8.009/90, os imóveis dados em garantia.

II- Recurso não conhecido.” (Resp nº 79.215/RS, Relator o Ministro Waldemar Zveiter, DJ 30/9/96)

“Agravamento regimental. Agravamento de instrumento. Execução de cédula de crédito industrial. Dívida garantida por hipoteca de imóvel. Penhora. Possibilidade (art. 3, v, Lei 8009/90). Recurso que se afasta da hipótese concreta dos autos.

I- São penhoráveis, por expressa ressalva contida no art. 3, V, da Lei 8.009/90, os imóveis dados em garantia hipotecária da dívida exequenda.

II- Inviável o recurso que tece alegações sobre hipótese não versada nos autos.

III- Regimento improvido.” (Agravamento regimental no agravo de instrumento nº 236.624/GO, Relator o Ministro Waldemar Zveiter, DJ 8/3/00)

“Processual civil. Execução. Bem de família. Possibilidade. Exceção. Artigo 3º, V, Lei nº 8.009/90.

I- Imóvel dado em garantia de dívida hipotecária é penhorável por se incluir na ressalva contida no art. 3º, V, da Lei 8.009/90. Precedentes.

II- Recurso especial conhecido e provido.” (Resp nº 142.761/RS, Relator o Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, DJ 4/9/00).

Decido. A divergência, de fato, não está comprovada ante a ausência de semelhança entre os casos confrontados.

No caso dos autos, foi afastada a constrição tendo em vista que “a ressalva prevista no art. 3º, inciso V, a permitir a penhora na execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou entidade familiar, limita-se ao crédito que favorece a família, e não abrange as situações de favor, quando o proprietário figura como fiador de terceiro”. Além disso, acrescenta o acórdão que “se a dívida constituída pela família não enseja a penhora da residência da família, com igual ou maior razão deve ser afastada a constrição na hipótese de dívida de favor, assumida em benefício de terceiros, pois os ora recorrentes sequer são sócios da empresa devedora”.

Os paradigmas, entretanto, não cuidam da penhorabilidade de imóvel pertencente a terceiro fiador, sendo certo que os acórdãos do Resp nº

79.215/RS e AgRgAg nº 142.761/RS não esclarecem quem seria o dono do imóvel penhorado.

A falta de semelhança fática entre os arestos paradigmas e o aresto embargado, no caso presente, impede a caracterização de dissídio jurisprudencial.

Ante o exposto, nos termos do art. 266, § 3º, do Regimento Interno, indefiro liminarmente os embargos de divergência.

Brasília 28/5/2001. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito (Embargos de Divergência em Resp nº 268.690/SP; DJU 5/6/2001; pg. 131/132).

Penhora. Meação. Dívida contraída em benefício da família – presunção não elidida.

Despacho. Trata-se de agravo de instrumento manifestado por Miriam Junqueira de Castro, contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alega negativa de vigência aos arts. 3º da Lei 4121/62, 266 do Código Civil, e 1046, § 3º do CPC, em questão retratada nesta ementa:

“Embargos de terceiro. Cônjuge varoa. Imóvel penhorado. Meação. Dívida contraída em benefício da família. Presunção não elidida.

Para que possam prosperar os embargos de terceiro interpostos pela cônjuge varoa, a fim de resguardar sua meação relativamente a imóvel penhorado de propriedade do casal, necessário elidir a presunção de que a dívida contraída pelo marido não revertera em benefício da família.”

O acórdão não violou os diplomas legais invocados, até porque decidiu a causa de acordo com precedentes da Casa, que cita *“verbis”*:

“Consolidou-se a jurisprudência do STJ no sentido de que a meação da mulher responde pelas dívidas do marido, salvo se ela provar não terem sido assumidas em benefício da família.”

Neste sentido, neguei seguimento ao Resp 46153 publicado no DJ de 8/5/2000, de que fui relator.

Incide, pois, na espécie, a Súmula 83 do STJ.

Pelo exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 14/5/2001. Ministro Aldir Passarinho

Júnior, Relator (Agravo de Instrumento nº 334791/MG; DJU 6/6/2001; pg. 407).

Ação de obrigação de fazer. Regularização, demarcação e registro de lote. Outorga de escritura definitiva.

Processo civil. Agravo de instrumento. Recurso especial inadmitido. Prequestionamento.

- É inadmissível o recurso especial, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada.

Decisão. Cuida-se de agravo de instrumento interposto por Almerinda Poton Cavati contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional, em ação condenatória para cumprimento de obrigação de fazer, consistente em regularizar venda de lote e lavrar escritura definitiva.

Os agravados ajuizaram ação objetivando a condenação do agravante e de Manoel Francisco Machado ao cumprimento de obrigações decorrentes de contrato celebrado entre as partes, quais sejam, entregar determinado lote regularizado, demarcado e registrado, bem como a de outorgar escritura definitiva do referido imóvel.

Julgado extinto o processo sem julgamento do mérito em relação ao Manoel Francisco Machado e julgado improcedente o pedido em relação ao agravante, os agravados recorreram ao e. Tribunal *a quo*. O v. acórdão restou assim ementado:

“Ação de obrigação de fazer consistente na regularização da venda de lote e ulterior lavratura de escritura definitiva. Ilegitimidade passiva manifesta do corretor. Reconhecida a realização da venda e implementada a prestação pelo comprador, cumpre ao juiz, verificada a eventual impossibilidade de tutela específica ou concessão do resultado prático equivalente, converter a pretensão em perdas e danos, máxime quando o pedido é formulado à luz do novel artigo 461 do CPC. À luz do princípio da efetividade ressoa suma injustiça extinguir o processo sem análise do mérito porquanto nulo o vínculo pela ilicitude do objeto, deixando ao desabrigo o autor que cumpriu a sua

parte na obrigação. Provimento do recurso para que o Juízo aprecie o pleito em face das alternativas conferidas pelo novel artigo 641 do CPC.”

Irresignados, interpuseram os agravantes recurso especial alegando violação ao disposto nos arts. 82 e 145, do CPC, pois o objeto do contrato é manifestamente ilícito, o que acarreta a nulidade de todo o contrato.

Inadmitido o recurso especial na origem por ausência de prequestionamento, foi interposto o presente agravo.

Relatado o processo, decide-se.

I- Da ausência do prequestionamento:

Realmente, o v. acórdão recorrido não debateu a questão relativa à nulidade do contrato de modo a evidenciar o necessário prequestionamento, nem foram opostos embargos de declaração para tal. Incide, portanto, o entendimento do enunciado na Súmula 282/STF, *verbis*: “É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada.”

II- Da alegada violação aos dispositivos legais:

Ademais, não ocorreu violação aos dispositivos supra mencionados inclusive porque o v. acórdão recorrido, ao analisar a sentença proferida em 1º grau de jurisdição, apenas considerou “injustiça extinguir o processo sem análise do mérito porquanto nulo o vínculo pela ilicitude do objeto, deixando ao desabrigo o autor que cumprir a sua parte na obrigação”, para que o feito continuasse em face das alternativas do art. 461, do CPC.

Forte em tais razões, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília 16/5/2001. Ministra Nancy Andrighi, Relatora (Agravo de Instrumento nº 380784/RJ; DJU 5/6/2001; pg. 321).

Usucapião. Domínio útil relativo a bem de domínio público. Imóvel foreiro.

Ementa. Civil. Usucapião. Domínio útil. Bem público.

I- É possível o usucapião relativamente ao domínio útil quando a pessoa jurídica de direito público tem apenas a nua-propriedade e a prescrição

aquisitiva refere-se ao domínio útil de que é titular o particular.

II- Precedentes.

III- Recurso especial a que se nega seguimento.

Decisão. A União Federal interpõe recurso especial com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional contra acórdão proferido pela egrégia Terceira Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

“Administrativo. Usucapião do domínio útil.

1. Os bens públicos são insuscetíveis de aquisição por usucapião, mas se o imóvel já era foreiro, nada obsta à aquisição, por esse modo, do seu domínio útil, pertencente a particular. Precedentes do E.STF. 2. Requisitos legais atendidos. Sentença declaratória mantida.”

Alega a recorrente violação ao artigo 200 do Decreto-lei nº 9.760/46, sustentando que “a área requerida não pode ser usucapida por tratar-se de imóvel de propriedade da União Federal”.

Inviável, contudo, a irresignação.

Com efeito, o aresto recorrido está em harmonia com a orientação deste Tribunal acerca do tema, no sentido de ser possível o usucapião relativamente ao domínio útil quando a pessoa jurídica de direito público tem apenas a nua-propriedade e a prescrição aquisitiva refere-se ao domínio útil de que é titular o particular (cf. Resp. nº 10.986/RS, DJ 9/3/92, relator Ministro Eduardo Ribeiro).

Confirmam-se os seguintes precedentes:

“Civil e processual. Domínio útil. Usucapião. Imóvel foreiro.

I- Doutrina e jurisprudência perfilham entendimento no sentido de que o domínio útil de imóvel foreiro de município é usucapiável.

II- Recurso não conhecido.”

(Resp nº 20.791/SP, Rel. Min. Waldemar Zveiter, 3ª Turma 27.10.1992, DJ de 7/12/1992);

“Usucapião. Domínio útil referente a bem público. Imóvel que anteriormente já era foreiro. Admissibilidade.

Admissível o usucapião quando imóvel já era foreiro e a constituição de enfiteuse em favor do usucapiente

se faz contra o particular até então enfiteuta e não contra a pessoa jurídica de direito público que continua na mesma situação em que se achava, ou seja, como nua-proprietária. Precedentes do STF e STJ.

Recurso especial conhecido e provido.” (Resp nº 154.123-PE, Rel. Min. Barros Monteiro, 4ª Turma 4.5.1999, DJ de 23/8/1999);

“Usucapião. Domínio útil. Possibilidade jurídica.

Em tese, possível a via eleita, em se tratando de imóvel que já era foreiro. Verdadeira condição do imóvel a depender da dilação probatória. Incidência no caso da Súmula nº 7- STJ.

Recurso especial não conhecido.” (Resp nº 183.360/PE, Rel. Min. Barros Monteiro, 4ª Turma 28/9/1999, DJ de 13/12/1999);

“Agravo de instrumento. Ação de usucapião extraordinário. Domínio útil referente a bem público. Imóvel que anteriormente já era foreiro. Admissibilidade. Súmula nº 7 do STJ.

I- Esta Corte entende ser possível o usucapião do domínio útil de imóvel foreiro de propriedade do Município.

(...) (Ag. nº 350.436/MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, Decisão, DJ de 18.12.2000).

Posto isso e com base no artigo 557, *caput* do CPC, com a redação da Lei nº 9.756/98, nego seguimento ao recurso.

Brasília 10/5/2001. Relator: Ministro Antônio de Pádua Ribeiro (Recurso Especial nº 148977/RS; DJU 5/6/5001; pg. 282/283).

Fraude de execução não configurada. Alienação. Existência de ação de reconhecimento de concubinato. Partilha. Meação.

Processo civil. Agravo de instrumento. Ação de embargos de terceiro. Recurso Especial. Prequestionamento. Dissídio. Ausência de demonstração.

É inadmissível o recurso especial se não houve o questionamento do direito tido por violado e se o dissídio apontado não restou demonstrado.

Decisão. Cuida-se de agravo de instrumento em ação de embargos de terceiro, interposto por Kiyoteru Yonamine e outros, contra r. decisão

denegatória de seguimento de recurso especial, interposto este com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas ‘a’ e ‘c’ da Constituição Federal.

Eis a ementa do v. acórdão recorrido:

Embargos de terceiro - Não é caso de fraude à execução - A simples existência de ação de reconhecimento de concubinato e condenação à partilha, por não ser de caráter real, não obstaculiza a alienação - Cabe apenas a ineficácia da venda se na meação do alienante não puder ser efetuada a atribuição da metade devida à concubina.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Alegam os agravantes, em suas razões de recurso especial, que o v. acórdão guerreado:

I- ao exigir a prestação de caução, afrontou o art. 107 do CC, bem como divergiu de precedentes jurisprudenciais.

A Presidência do E. Tribunal *a quo* inadmitiu o recurso especial.

Relatado o processo, decide-se.

I- Da violação ao art. 107 do CC e divergência jurisprudencial

A questão disciplinada pelo art. 107 do CC não restou devidamente prequestionada no v. acórdão recorrido, a despeito dos embargos de declaração opostos. Incide à espécie o E. n. 211 da Súmula deste C. STJ.

O dissídio jurisprudencial apontado não restou devidamente demonstrado. Enquanto os arestos paradigmas acolhem a tese de que, em sede de embargos de terceiro, é inadmissível a anulação de ato jurídico em fraude contra credores, nada tratou o v. acórdão atacado quanto às questões da fraude contra credores e da anulação do ato de compra e venda, limitando-se a asseverar a necessidade de prestação de caução, pelos agravantes, diante da possibilidade de não se realizar a atribuição da meação devida à concubina, *in verbis*:

“Apenas caberia - e cabe - a ineficácia da venda se na meação do alienante não puder ser efetuada a atribuição da metade devida à concubina. (...)”

Necessária, contudo, caução dos embargantes para complementarem as importâncias eventualmente faltantes à composição da meação da

embargada, que não pode ser prejudicada.”

Forte em tais razões, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília 1/8/2001. Ministra Nancy Andriahi, Relatora (Agravo de Instrumento nº 252.419/SP; DJU 10/8/2001; pg. 245).

Penhora – área comercial. Imóvel residencial. Destinação mista.

Decisão. Se o imóvel tem dois pavimentos, e o uso residencial se limita a um só, nada impede que o outro, com destinação diversa, seja penhorado, nem mesmo a Lei nº 8.009, de 1990.

Bem por isso, foi decidido com acerto, que:

“É incontroverso que o apelante reside com a sua família no imóvel da Pça. XV de novembro, 128 e 134, que foi objeto da penhora. Tal imóvel é misto, morando o apelante com a sua família no pavimento superior, onde há dependências residenciais. No pavimento inferior, há um salão e demais dependências destinadas ao uso comercial, tanto que lá se encontra instalado um estabelecimento comercial.

A Lei nº 8.009 de 29.03.90 torna imune à expropriação judicial somente a residência do devedor, com as suas alaias. Imóvel comercial não goza de tal proteção.

Desse modo, regular se mostra a penhora do pavimento inferior, a cujo aperfeiçoamento serão necessárias somente algumas providências para o desdobramento no registro imobiliário e no cadastro municipal”.

O laudo pericial de que se socorre o recurso especial para sustentar que o imóvel é um só, sem condições de desmembramento, não foi referido pelo acórdão recorrido, cujas conclusões sobre matéria de fato constituem premissa inalterável no julgamento do recurso especial.

A divergência jurisprudencial não foi comprovada, seja porque os arestos alegadamente discrepantes são do próprio Tribunal *a quo* (STJ - Súmula nº 13), seja porque aquele do Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul supõe outro contexto fático: “imóvel constituído de prédio único”.

Nego, por isso, provimento ao agravo.

Brasília 1/8/2001. Ministro Ari Pargendler, Relator (Agravo de Instrumento nº 296.205/SP; DJU 10/8/2001; pg. 246/247).

Cofins. Não incidência.

Ementa. Tributário. Cofins. Imóveis. LC nº 70/96: Alteração do texto constitucional pela EC nº 20/98. Não incidência.

1. Em vários julgamentos emiti pronunciamiento no sentido de que a Cofins incide sobre o Faturamento de empresas que, habitualmente, negociam com imóveis, em face de:

a) o imóvel ser um bem suscetível de transação comercial, pelo que se insere no conceito de mercadoria;

b) as empresas construtoras de imóveis efetuam negócios jurídicos com tais bens, de modo habitual, os quais constituem mercadorias que são oferecidas aos clientes compradores;

c) a Lei nº 4.068, de 9.6.62, determina que as empresas de construção de imóveis possuem natureza comercial, sendo-lhes facultada a emissão de duplicatas;

d) a Lei nº 4.591, de 16.12.64, define como comerciais as atividades negociais praticadas pelo “incorporador, pessoa física ou jurídica, proprietário ou não, promotor ou não da construção, que aliene total ou parcialmente imóvel ainda em construção, e do vendedor, proprietário ou não, que habitualmente aliene o prédio, decorrente de obra já concluída, ou terreno fora do regime condominial, sendo que o que caracteriza esses atos como mercantis, em ambos os casos, e o que diferencia dos atos de natureza simplesmente civil, é a atividade empresarial com o intuito de lucro” (Oswaldo Othon de Pontes Saraiva Filho, ob. já citada).

e) o art. 195, I, da CF não restringe o conceito de faturamento, para excluir do seu âmbito o decorrente da comercialização de imóveis;

f) faturamento é o produto resultante da soma de todas as vendas efetuadas pela empresa, quer com bens móveis, quer com bens imóveis;

g) o art. 2º, da LC nº 70/91, prevê, de modo bem claro, que a Cofins tem como base de cálculo não só a receita bruta das vendas de mercadorias obje-

to das negociações das empresas, mas, também, dos serviços prestados de qualquer natureza;

h) mesmo que o imóvel não seja considerado mercadoria, no contexto assinalado, a sua venda ou locação pela empresa seria a prestação de um serviço de qualquer natureza, portanto, um negócio jurídico sujeito à Cofins.

2. A EC nº 20/98, de 15/12/98 (DOU 16/12/98), modificou a mensagem contida no art. 195, inciso 1, da CF/88, para determinar que a seguridade social será financiada, também, pelas contribuições sociais. Explicitou-se, de modo definitivo, que a Cofins, como contribuição social que é, incidiria sobre a receita ou o faturamento.

3. Reformulando posicionamento anterior, em face da mudança operada na Constituição Federal, entendo não incidir a Cofins sobre imóveis enquanto a legislação infraconstitucional explicitar que o seu fato gerador será o faturamento, isto é, a receita bruta oriunda das vendas das mercadorias.

4. Embargos de Divergência rejeitados.

Brasília 23/8/2000 (data do julgamento). Relator: Ministro José Delgado (Embargos de Divergência no Recurso Especial nº 149.026/AL; DJU 13/8/2001; pg. 39).

Penhora. Execução trabalhista. Falência anterior à penhora. Competência do Juízo falimentar.

Despacho. Encol S/A Engenharia, Comércio e Indústria - Massa Falida suscita o presente conflito positivo de competência, argumentando haver divergência, entre o Juízo de Direito da 11ª Vara Cível de Goiânia/GO e o Juízo da 10ª Vara do Trabalho de Recife/PE, sobre qual a Justiça competente para prosseguir no processamento da execução, relativa a crédito trabalhista proposta por Átila da Mota Passos contra a suscitante.

A executada, em 16/03/99, teve falência decretada pelo Juízo de Direito da Vara de Falências, Concordatas e Insolvência Civil de Goiânia - GO, posteriormente transformada na 11ª Vara Cível de Goiânia (art. 38 da Lei nº 13.644, de 12/7/2000).

Afirma a empresa suscitante que o Juízo Traba-

lhisto está ignorando a decretação da falência da empresa e prosseguindo regularmente com a execução trabalhista, determinando a penhora de bens, “designando e realizando hastas públicas após a data de decretação da Falência da suscitante”.

Requer a suscitante “seja considerada nula, para todos os fins, a praça dos bens móveis ocorrida em 23.10.2000, bem como todos os atos posteriores à fase de acerto praticados na Justiça do Trabalho” e “seja desconstituída a penhora dos referidos imóveis cujo praceamento está para ser determinado pelo MM. Juiz da 10ª Vara do Trabalho de Recife/PE a qualquer momento”. Requer, ainda, “seja ao final declarada a competência do MM. Juiz da Vara de Falências e Concordatas de Goiânia, Goiás (atual 11ª Vara Cível), limitando-se a competência do MM. Juiz do Trabalho aos atos de acerto”.

Decido. Esclarece a suscitante que a decretação da falência ocorreu em 16/3/99 e a praça dos bens móveis em 23.10.2000, portanto, em data posterior à quebra.

A matéria posta nos autos já está pacificada na 2ª Seção, sendo a competência, no presente caso, do Juízo Falimentar. Vejamos:

“Conflito de competência. Execução trabalhista. Falência superveniente da empresa.

A execução trabalhista já não pode prosseguir, se decretada a quebra da empresa, ainda que a penhora tenha sido feita anteriormente, salvo se já aprazada a praça; realizada a praça no juízo trabalhista, a totalidade do preço deve ser transferida ao juízo falimentar. Conflito conhecido para declarar competente o MM. Juízo da 7ª Vara Cível de Osasco.” (CC nº 19.46R/SP, 2ª Seção, Relator o Senhor Ministro Ari Pargendler, DJ de 7/6/99)

“Competência. Falência. Execução trabalhista. Juízo falimentar e justiça do trabalho.

Decretada a falência, a execução dos julgados, mesmo os trabalhistas, terão prosseguimento no Juízo Falimentar. Precedentes.

Execuções movidas contra uma terceira empresa, criada em decorrência de cisão parcial da falida, permanecem em trâmite perante a Justiça especializada.” (CC nº 22.093/ES, 2ª Seção, Relator o Senhor

Ministro Barros Monteiro, DJ de 29/11/99)

“Processual civil. Ação trabalhista. Arrematação. Empresa reclamada cuja quebra fora decretada anteriormente. Universalidade do juízo falimentar. Lei n. 7.661/45, arts. 7º, § 2º, 24 e 70, § 4º.

I. A 2ª Seção, em precedentes mais modernos, decidiu que o crédito decorrente de salário está sujeito a rateio dentre os de igual natureza, pelo que não se enquadra na execução prevista no art. 70, parágrafo 2º, I, da Lei n. 7.661/45.

II. Destarte, não ocorrendo interessados na praça, se a adjudicação, pela reclamante, do bem penhorado em execução trabalhista, é posterior à decretação da quebra da empresa reclamada, o ato fica desfeito em face da competência universal do juízo falimentar, ao qual caberá processar o crédito da ex-empregada, e o eventual rateio.

III. Conflito conhecido, para declarar competente o Juízo de Direito suscitado, da 3ª Vara Cível de Araçatuba, Estado de São Paulo.” (CC nº 26.918/SP 2ª Seção, Relator o Senhor Ministro Aldir Passarinho Júnior, DJ de 3/4/2000)

“Conflito de competência. Execução trabalhista. Decretação da quebra anterior à penhora. Competência do juízo da falência.

I- Revelam os autos que a penhora do bem em execução trabalhista foi procedida em data posterior ao decreto da falência, devendo os demais atos, segundo jurisprudência da Eg. Segunda Seção, serem concluídos pelo Juízo Falimentar.

II- Conflito conhecido para declarar competente o Juízo de Direito da Quinta Vara Cível de Feira de Santana-Ba, o suscitado.” (CC nº 25.328/BA, 2ª Seção, Relator o Senhor Ministro Waldemar Zveiter, DJ de 6/9/99)

“Falência. Execução trabalhista.

Os atos de execução devem ser praticados no juízo falimentar, mesmo quando já realizada penhora de bens.” (CC nº 21.162/PE, 2ª Seção, Relator o Senhor Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 22/3/99)

“Conflito de competência. Trabalhista. Execução.

Já decretada a quebra e arrecadados os bens da falida, a execução de crédito trabalhista far-se-á no Juízo Universal da Falência.

Conflito conhecido para declarar a competência da 7ª Vara de Falências e Concordatas do Rio de Janeiro.” (CC nº 22.293/RJ, 2ª Seção, Relator o Senhor Ministro Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 17/5/99)

“Competência. Crédito de natureza trabalhista. Adjudicação requerida pelo reclamante e deferida após a decretação da quebra da empresa devedora. Competência do juízo universal da falência.

Por decorrência do princípio da indivisibilidade do juízo falimentar, ficam suspensas as ações ou execuções individuais, sobre direitos e interesses relativos à massa falida, desde a declaração da quebra até o seu encerramento (arts. 7º, § 2º, 24 e 70, § 4º, do Dec. lei nº 7.661, de 21.6.45). Pagamento do crédito a operar-se, conseqüentemente, no juízo universal da falência.

Conflito conhecido, declarado competente o Juízo da 2ª Vara de Falências e Concordatas da Comarca do Rio de Janeiro.” (CC nº 24.034/RJ, 2ª Seção, Relator o Senhor Ministro Barros Monteiro, DJ de 13.9.99)

A execução, portanto deve prosseguir no Juízo Falimentar. Já havendo designação de praça no Juízo Trabalhista, deve ser a mesma realizada, transferindo-se o valor arrecadado ao Juízo Falimentar. Fica desfeito o ato de adjudicação realizado após a decretação da quebra.

Ante o exposto, nos termos do art. 120, parágrafo único, do Código de Processo Civil, com a redação da Lei nº 9.756/98, conheço do conflito para declarar competente o Juízo de Direito da 11ª Vara Cível de Goiânia – GO, anulada a adjudicação realizada após a decretação da quebra.

Brasília 29/6/2001. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito (Conflito de Competência nº 32.460/GO; DJU 14/8/2001; pg. 324/325).

Penhora. Competência. Juízo correicional X Juízo trabalhista. Dúvida - qualificação registral.

Decisão. Conflito. Recusa por juízo correicional de registro de penhora determinada por juízo trabalhista. Precedentes. Competência da Justiça do Trabalho.

1. Recebidos no dia 27 de junho do corrente ano, vindos do Ministério Público Federal com parecer pela competência da Justiça do Trabalho.

2. O Juízo da Vara do Trabalho de Amparo/SP suscita conflito positivo de competência em face do Juízo de Direito Corregedor da mesma localidade que teria recusado o cumprimento de decisão, proferida nos autos de execução trabalhista, determinando o registro de penhora, porque o imóvel estaria hipotecado a favor do Banco do Brasil mediante cédula de crédito industrial.

3. A jurisprudência desta Corte proclama que o ato jurisdicional não pode ser descumprido pelo Juízo Corregedor. Cito, a respeito, os seguintes precedentes:

“Conflito de competência. Recusa de registro de penhora. O Juízo correicional, de caráter administrativo, não pode contrariar ato jurisdicional trabalhista que determina penhora de bens.” (CC 21649/SP, DJ 17/12/1999, Relator Min. Eduardo Ribeiro)

“Competência. Registro da penhora determinado em execução trabalhista. Obstáculo criado pelo serventário com amparo em decisão proferida pelo juiz corregedor permanente da comarca.

Não é dado ao Juiz correicional, no exercício de sua função administrativa, opor-se ao que fora ordenado sob o império de decisão proferida em feito jurisdicionalizado. Precedente do STJ.

Conflito conhecido, declarada competente a suscitante.” (CC 21413/SP, RSTJ 126/196, Relator Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).

4. Posto isso, autorizado pelo parágrafo único do artigo 120 da Código de Processo Civil, decido pela competência do juízo trabalhista suscitante.

Brasília 2/8/2001. Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha (Conflito de Competência nº 28.954/SP; DJU 14/8/2001; pg. 321).

Arrolamento de bens. União estável.

Decisão. Concubinato. Morte anterior à vigência da Lei nº 8.971/94. Inaplicabilidade da referida legislação. Arrolamento de bens. Ordem de vocação hereditária. Colaterais do *de cuius*. Recurso especial. Dissídio não configurado. Súmula 83/STJ.

Aplicação. Seguimento negado.

1- O egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo improveu agravo de instrumento voltado contra decisão interlocutória que, nos autos do arrolamento dos bens, deferiu, aos irmãos do *de cuius*, pedido de habilitação como herdeiros. O v. acórdão recorrido está assim ementado:

“Arrolamento. Concubina que pretende a totalidade dos bens deixados pelo falecimento do concubino. Inadmissibilidade. Hipótese em que não se aplica o inc. III da Lei nº 8.971/94 porque a vida em comum cessou, com a morte dele em 29/05/94, isto é, sete meses antes da vigência desta Lei. Herdeiros, na falta de descendentes e ascendentes, são os irmãos do falecido (C. Civil, art. 1603, inc. IV), cuja habilitação, assim, foi bem deferida. Agravo conhecido, mas, não provido.”

Daí o recurso especial interposto pela dissidência com julgado oriundo do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, insistindo a recorrente em que lhe seja deferida a totalidade dos bens deixados pelo falecido, com a respectiva adjudicação.

Com resposta no prazo, o recurso foi admitido na origem.

O Ministério Público Federal, instado a se manifestar, opina pelo não conhecimento do recurso tendo em vista a incidência da súmula 83/STJ.

Com amparo no § 3º do artigo 542 do Código de Processo Civil e na Resolução nº 1 desta Corte, de 12.03.99, publicada no DJU de 18.03.99, determinei o sobrestamento do feito, a fim de que o recurso ficasse retido até o julgamento final da causa.

Contra esta decisão, sobreveio agravo, pleiteando a recorrente o imediato processamento do recurso. Alega, em síntese, que há intensa discussão acerca da natureza interlocutória do ato judicial que defere ou nega a habilitação de herdeiros em procedimento de inventário.

2. Quanto à retenção do recurso especial a hipótese, de fato, não se amolda à regra do §3º, art. 542 do CPC. Nos termos da jurisprudência esta Corte, “a Lei nº 9.756/98 não se aplica a inventário” (AG nº 245.485/SP – DJ 11/04/00 - rel. Min. Eduardo Ribeiro). No mesmo sentido: o

REsp nº 177.966/SP - DJ 11/05/00 - Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira e a MC nº 3.645/RS - DJ 23/03/01 - rel. Min. Nancy Andrighi que assim consignou: “... a regra contida no art. 542, §3º do CPC deve ser obtemperada para que, aplicada, não esvazie a utilidade do recurso especial. Deve pois, ser excepcionada quando houver risco de dano sério às partes e à efetividade da prestação jurisdicional.”

Assim, valendo-me do juízo de retratação, reconsidero a decisão de fl. 173 para apreciar, desde logo, a questão federal submetida ao crivo desta Corte.

3. Assinalo, de plano, que o recurso especial não merece ser conhecido, em razão da ausência de similitude fática entre os arestos confrontados.

Com efeito, a hipótese em tela cuida de arrolamento de bens decorrente de união estável, envolvendo discussão acerca da aplicabilidade da Lei nº 8.971/94. Bem diferente é o enfoque jurídico do que cuida o paradigma de fls.142/151, proferido antes mesmo da edição da referida lei. Além disso, o aresto paradigmático encontra-se calcado no reexame de matéria probatória e em fundamentação de índole constitucional. Por esse prisma, o dissídio suscitado encontra empeco nos verbetes insertos nas Súmulas 07/STJ e 282/STF.

Como é cediço, a divergência pretoriana que autoriza a interposição do recurso especial somente se configura frente à dissidência na interpretação da mesma questão federal, quando idênticos ou semelhantes os casos confrontados, o que inócorre na espécie. Resta, portanto, descaracterizado o dissídio.

Ainda que suplantado esse óbice, o inconformismo não lograria êxito, eis que o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento jurisprudencial desta Corte. À guisa de exemplo, os seguintes precedentes:

“União estável. Sucessão. Lei vigente.

Antes da edição da Lei 8.971/1994, o colateral do “*de cuius*” recebia a herança, a falta de descendente, ascendente ou cônjuge sobrevivente (art. 1603 do CC). Recurso conhecido e provido.” (Resps ns. 153028/RS e 79511/GO – DJ 16/3/98 e 22/4/96 – Relator Ministro Ruy

Rosado de Aguiar).

“Concubinato. Herança. (...)

2. A concubina, em sucessão aberta antes da vigência da Lei 8.971, de 29/12/1994, não é herdeira (art. 1603 e 1611 do Código Civil).” (Resp nº 100194/SP – DJ 17/3/97 – Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar).

3. Posto isso, autorizado pelo artigo 557 do Código de Processo Civil, nego seguimento ao recurso especial.

Brasília 9/8/2001. Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha (Recurso Especial nº 178.527/SP; DJU 16/8/2001; pg. 693).

Penhora. Execução. Hipoteca cedular. Cédula de Crédito Rural. Impenhorabilidade.

Decisão. Execução. Impossibilidade da penhora sobre bens gravados com hipoteca cedular. Art. 69 do DL nº 167/67. Precedentes. Recurso especial a que se nega seguimento.

1. O eg. Tribunal de origem decidiu pela procedência dos embargos à execução, entendendo serem impenhoráveis os imóveis rurais hipotecados através de cédula de crédito rural, por aresto, na parte que aqui interessa, assim ementado:

“Execução. Bens gravados com cédula rural hipotecária. Impenhorabilidade. Nulidade da penhora. Extinção dos embargos. Sucumbência.

Bens gravados com cédula rural hipotecária são impenhoráveis por disposição expressa de lei, independentemente da data da constituição da obrigação.

Daí o recurso especial, fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, alegando que a impenhorabilidade prescrita no art. 69 do DL nº 167/69 não é absoluta, sendo viável a penhora sobre bens sujeitos à hipoteca cedular.

Sem contra-razões, o recurso foi admitido na origem.

2. O entendimento consolidado nesta Corte é o de que “são impenhoráveis os bens dados em garantia hipotecária de cédula de crédito rural e industrial” (por decisão monocrática, o REsp 309.881/GO, Rel. Min. Ari Pargendler, no DJ de

04/05/01). E no mesmo sentido os seguintes precedentes: REsp nº 170.582/G0 - 20/11/00 - Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior; REsp nº 35.643/MG - DJ 10/11/97 - Rel. Min. Barros Monteiro; REsp nº 116.743/MG - DJ 01/12/97 - Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito; REsp nº 120.007/MG - DJ 17/11/97 - Rel. Min. Costa Leite, os dois últimos assim ementados:

“Penhora. Del 167/1967, art. 69. Precedentes da Corte e do STF.

1. Na linha dos precedentes desta Corte e do STF, “Não são penhoráveis os bens já onerados com penhor ou hipoteca constituídos por cédula rural.”

2. Recurso especial não conhecido.”

“Execução. Penhora. Crédito rural.

Bens que se achem vinculados a cédula de crédito rural não podem ser penhorados em execução por outra dívida. Exegese do art. 69 do Decreto-Lei nº 167/67. Precedentes. Recurso não conhecido.”

Como se observa, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante desta Corte.

3. Posto isso, autorizado pelo artigo 557 do Código de Processo Civil, nego seguimento ao recurso.

Brasília, 2/8/2001. Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha (Recurso Especial nº 122.316/MG; DJU 16/8/2001; pg. 689).

Usucapião. Juízo estadual X Juízo federal. Competência da Justiça estadual.

1. Trata-se de conflito de competência instaurado entre o Juízo Federal da 12ª Vara Cível da Seção Judiciária do Estado de São Paulo e o Juízo de Direito da 2ª Vara Distrital de Ferraz de Vasconcelos - Poá - SP, concernente à ação de usucapião ordinária movida por Adriana Scavone de Freitas e outros, tendo como objeto cinco lotes do Jardim Tinoco, situados no Município de Ferraz de Vasconcelos-SP.

A ação foi ajuizada perante o Juízo da 2ª Vara Distrital de Ferraz de Vasconcelos, o qual, em face da intervenção da União Federal no feito, afirmando ser a titular dominial do bem, remeteu os autos à Justiça Federal. O MM. Juiz Federal da

12ª Vara Cível, asseverando que o artigo 1º, letra “h”, do Decreto-Lei nº 9.760/46 não foi recepcionado pela Carta Magna de 1946 - situação, que permaneceu inalterável com o advento da nova Constituição -, determinou a devolução dos autos à Justiça Comum, que suscitou o presente conflito de competência.

2. A questão já se encontra pacificada nesta Corte. A MMª Juíza Federal reputou inexistente o interesse, na causa, do ente federal, excluindo-o, pois, do pólo passivo. Prevalece, assim, a orientação de há muito traçada por esta C. Seção no sentido de que, decidido pelo Juiz Federal não possuir interesse no litígio o ente federal mencionado, o processo terá curso perante o Juiz estadual. Confirmam-se, nesse sentido, os CCs nºs 20.088-RS e 22.825-TO, ambos de relatoria do Ministro Ruy Rosado de Aguiar, 21.169-RJ, relator Min. Nilson. Naves e 23.567-RS, por mim relatado, entre outros.

3. Isto posto, nos termos do art. 120, parágrafo único, do CPC, introduzido pela Lei nº 9.756, de 17.12.98, conheço do conflito e declaro competente o suscitante - Juízo de Direito da 2ª Vara Distrital de Ferraz de Vasconcelos - Poá, SP.

Brasília, 9/8/2001. Relator: Ministro Barros Monteiro (Conflito de Competência nº 17.102/SP; DJU 16/8/01; pg. 446).

Adjudicação compulsória. Construção não averbada no Registro de Imóveis.

Porto Real Investimentos S/A interpõe agravo de instrumento para dar seguimento a recurso especial assentado na alínea “a” do permissivo constitucional.

O Acórdão da 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro está assim ementado:

“Adjudicação compulsória.

Compromisso de compra e venda de terreno, bem como das frações ideais das partes comuns do condomínio que ele integra, em que se acordou competir às compromissárias compradoras proceder a construção da unidade residencial.

Desnecessidade de prova da recusa da outorga

da escritura definitiva, que emerge *ipso facto* como ato devido, expressando adimplemento da obrigação firmada.

O outro argumento relativo a não averbação da construção como óbice à providência reclamada, disso se desincumbiu o próprio promissário vendedor, mesmo que após o ajuizamento da ação, a esvair de efeitos o argumento expandido. Aplicação do artigo 158 do Código de Processo Civil.

Desprovemento do recurso.”

A agravante alega contrariedade aos artigos 640 do Código de Processo Civil e 1.092 do Código Civil, aduzindo, *verbis*:

“(…)

Daí vislumbra-se que, em momento algum, a Ré ora Recorrente, opôs-se a outorgar a escritura definitiva do suscitado imóvel. Contudo, em 05 de janeiro de 1999, quando do recebimento da carta de fls. 32 dos autos, a Ré ora Recorrente esclareceu as Autoras da imprescindibilidade da averbação da construção no R.G.I competente, para que se pudesse concretizar a escritura definitiva do imóvel, conforme orientação do próprio tabelião do cartório.

Ora, até outubro de 1999, quando da distribuição da Ação, permanecia sem averbação no registro de imóveis, a construção erguida, conforme certidão de fls. 21 dos autos. Sendo assim, as autoras ora recorridas distribuíram uma ação para adjudicação compulsória do imóvel sem que fosse possível a outorga na escritura definitiva. O imóvel objeto da Ação não existia perante o Registro de Imóveis, pois não fora averbada sua construção!

Em síntese, a Autora ora Recorrida propôs a Ação de Rito Sumário em 20/10/99, sendo que nessa época não havia condições de se proceder à outorga da escritura definitiva do imóvel objeto da lide, sendo, pois, o pedido formulado na exordial “juridicamente impossível”, uma vez que a construção não havia sido averbada do Registro competente, condição essa imprescindível para viabilizar a supra mencionada outorga. Ademais,

se a Autora ora Recorrida não havia cumprido com todas as suas obrigações, jamais poderia exigir o implemento da obrigação da outra parte, consoante se extrai do artigo 1.092 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“Art. 1.092 - Nos contratos bilaterais nenhum dos contraentes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir implemento da do outro.”

Entretantes, em fevereiro de corrente, a própria Ré ora Recorrente, ocupou-se de suprir a referida condição, averbando no R.G.I competente a construção do imóvel da Parte Autora, asseverando a todo momento no curso do processo que não se opunha a assinar a referida escritura. A Parte Autora ora Recorrida em momento algum pronunciou-se a esse respeito, parecendo litigar pelo prazer de litigar.”

Decido. Não prospera a irresignação.

Para acolher as alegações da agravante, ter-se-ia que averiguar e decidir, preliminarmente, a quem caberia a obrigação de averbar a construção; não se podendo olvidar que as agravadas, nas contra-razões ao especial, afirmam que, em relação a elas, “tal obrigação inexistente, ou seja, em nenhum dispositivo de lei ou contrato foi instituída a obrigação de proceder a averbação da construção em foco”.

Ocorre que o Tribunal *a quo* não enfrentou o mérito da questão. Isto é, não decidiu se as agravadas teriam a obrigação de averbar a construção ou se essa competiria à própria agravante. Apenas, com base no art. 158 do Código de Processo Civil, considerou que:

“(…)

Quanto ao outro argumento relativo à não averbação da construção da unidade residencial como óbice à outorga da escritura definitiva, restou prejudicado, já que a providência foi tomada pela própria apelante, conforme documentos de fls. 65 verso e 72.”

Deveria a recorrente impugnar a concluída prejudicialidade, trazendo no especial dispositivos legais ou precedentes suficientes para afastá-la, o que não fez. Nesse caso, falta, sim, o indispensável prequestionamento em relação aos arti-

gos apontados como violados.

Se tanto não bastasse, a alegação da recorrente de que não se recusou a providenciar a escritura, para ser acolhida, demanda reexame de provas, tendo em vista que o Tribunal *a quo* assim decidiu:

“(...)

O argumento de que não teriam as apeladas feito prova da efetiva recusa da outorga da escritura, *data venia* é falacioso, porquanto a providência fora reclamada, sem que dela se desincumbisse a apelante, conforme se depreende das correspondências de fls. 32/34 e 38/39, bem como das transmissões via fax de fls. 35 e 36, documentos esses aliás contra os quais a apelante não se insurgiu.”

Incidência da Súmula nº 07/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília, 1/8/2001. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator (Agravo de Instrumento nº 387.531/RJ; DJU 17/8/2001; pg. 677).

Fraude à execução. Caracterização.

AB Distribuição e Transporte Ltda. e outro interpõem agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial, assentado em ofensa aos artigos 535, 593, inciso II, e 620 do Código de Processo Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Insurgem-se, no apelo extremo, contra Acórdão assim ementado:

“Fraude à execução. Insolvência constatada por atos processuais. Bens alienados depois de indicados. Acordos trabalhistas feitos no curso da execução no juízo cível. Inoperância.

A fraude à execução é de ser endossada pelo segundo grau de Jurisdição quando, para declará-la, o Juízo *a quo* haja observado a notícia de insolvência, dada a ausência de bens outros para a constrição, tanto quanto atos processuais de postergação no cumprimento das obrigações assumidas.

No mesmo passo atos de acordos junto à Justiça do Trabalho não se mostram operosos e preexistentes, quando, pelo confronto de datas, vê-se que a execução é de mais de 2 (dois) anos antes

e um acordo não cumprido, constante dos autos é, também, anterior àqueles outros. Fraude reconhecida pelo 1º grau e mantida pelo 2º, com improvimento ao agravo.”

Houve embargos de declaração, rejeitados.

Decido. Cabe ressaltar, inicialmente, que não há a alegada ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil, observando-se que foi dada a prestação jurisdicional requerida pela parte, não havendo omissão ou contradição nos julgados.

Argumentam os recorrentes que a fraude à execução não foi caracterizada “a míngua de prova inequívoca de insolvência”. Ao revés do que afirmado, os julgadores entenderam que devidamente comprovada a insolvência. Assim fundamentou a Turma Julgadora:

“A maior indicação de insolvência é a própria necessidade de penhora dos bens alienados, certo que essa indicação, conforme o instrumento formado para este recurso, deu-se anteriormente às alienações, as quais, definitivamente, têm o escopo de subtração dos bens à responsabilidade patrimonial da execução.

Ademais, a própria execução de honorários, derivada da insolvência, observando-se, outrossim que as ofertas dos outros bens para segurança do juízo são inócuas, e, assim, o estado de insolvência é incontroverso...”

Quanto ao tema, assim tem se manifestado esta Corte:

“Processo civil. Fraude de execução. Art. 59, II, CPC. Bem alienado quando já fora o devedor citado em ação de prestação de contas. Acórdão que afirma o estado de insolvência do executado. Veto sumular. Enunciado nº 7 da súmula/STJ. Recurso não conhecido.

I- Se ao tempo da alienação do bem já se achava em curso a ação de prestação de contas que gerou a execução, a demonstração da insolvência do devedor é indispensável para caracterizar-se a fraude de execução fundamentada no art. 59, II, CPC.

II- Afirmando o acórdão recorrido haver restado caracterizada a insolvência do executado-alienante, ao tempo da alienação, não é o recurso especial sede adequada à desconstituição desse

entendimento, mercê do veto contido no enunciado nº 7 da súmula desta Corte.

III- A fraude de execução se contenta com a insolvência de fato.” (REsp nº 224.264/SP, 4ª Turma, Relator o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/12/99)

“Fraude de execução. Citação. C.P.C. art. 593. III.

A alienação de bens não penhorados configurou fraude de execução quando, além de acarretar a insolvência do devedor, já exista ação em curso. Para que se tenha como atendido esse último requisito necessário haja ocorrido a citação.”(REsp nº 202.084/PR, 3ª Turma, Relator o Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 21/8/2000)

“Processual civil. Fraude à execução. Art. 593, II, do CPC. Inocorrência. Impugnação ao valor da causa. Agravo. Reexame de prova. Ausência de prequestionamento. Divergência não configurada.

Quando não se trata, como no caso, de notória divergência, a simples citação de ementa é insuficiente para caracterização do dissídio jurisprudencial.

Para que se tenha como de fraude à execução a alienação de bens, de que trata o inciso II do art. 593 do CPC, é necessária a presença concomitante dos seguintes elementos: a) que a ação já tenha sido aforada; b) que o adquirente saiba da existência da ação ou por já constar no cartório imobiliário algum registro dando conta de sua existência (presunção *'juris et de jure'* contra o adquirente), ou porque o exequente, por outros meios, provou que do aforamento da ação o adquirente tinha ciência; e c) que a alienação ou a oneração dos bens seja capaz de reduzir o devedor à insolvência, militando em favor do exequente a presunção *'juris tantum'*.

Inocorrente, na hipótese, o segundo elemento supra indicado, não se configurou a fraude à execução.

Entendimento contrário geraria intranquilidade nas atas negociais, conspiraria contra o comércio jurídico, e atingiria a confiabilidade nos registros públicos.

‘A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial’ (Súm. 7/STJ).

É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados na alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que

desprovida do registro’ (Súm. 84-STJ).

Falta de prequestionamento.

É cabível o agravo retido para atacar decisão na impugnação ao valor da causa.

Recurso especial parcialmente conhecido e nessa parte, provido.” (REsp nº 41.128/SP, 4ª Turma, Relator o Ministro Cesar Asfor Rocha, DJ de 18/05/98).

Ultrapassar os fundamentos do Acórdão e acatar a tese de que não houve insolvência para afastar o reconhecimento de fraude à execução, inevitável o reexame de provas. Incidência da Súmula nº 07/STJ.

Além disso, é certo que a execução deve ser feita pelo modo menos gravoso para o devedor. Entretanto, “o resguardo dos interesses deste não pode ir ao ponto de impedir a execução” (REsp nº 177.537/PR, 3ª Turma, Relator o Senhor Ministro Ari Pargendler, DJ de 23/04/01).

Quanto ao dissídio, não há identidade fática, vez que os arestos trazidos a cotejo tratam de insolvência não comprovada, casos distintos do tratado nesses autos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 26/6/2001. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Relator (Agravo de Instrumento nº 385.653/MG; DJU 17/8/2001; pg. 675/676).

Penhora. Execução fiscal. Hipoteca cedular. Crédito tributário - prevalência.

Decisão. Execução fiscal. Penhora. Bem vinculado à cédula de crédito rural. Precedentes. Recurso especial a que se nega seguimento.

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que negou provimento a agravo do Banco do Brasil S/A, que objetivava desconstituir penhora realizada em sede de execução fiscal promovida pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo, em bem vinculado à Cédula de Crédito Rural, gravado por hipoteca.

Inconformada, alega a recorrente, com base nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, negativa de vigência ao art. 57 do Decreto-lei 413/69, além de dissídio jurisprudencial.

Apresentadas as contra-razões, subiram os autos.

Decido. A jurisprudência dominante do STJ reconhece que a impenhorabilidade das cédulas de crédito rural não prevalece nas execuções fiscais, em face do disposto no art. 184 do CTN, conforme demonstram os arestos a seguir transcritos:

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

A impenhorabilidade dos bens gravados por cédulas de crédito (Del 167/1967 e Del 413/69) não prevalece no processo executivo fiscal (CTN art. 184). (REsp n. 100.578/SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, Primeira Turma, por unanimidade, DJ de 17/11/1997, página 59.414).

Processual civil. Execução fiscal. Embargos de terceiro. Desconstituição da penhora. Bens vinculados à cédula de crédito rural. CTN, art. 184. Del 167/1969. Precedentes.

1. O art. 184/CTN, como norma de lei complementar, prevalece sobre disposição do Del 167/1969.

2. Mesmo em se tratando de impenhorabilidade absoluta, esta não poderia se sobrepor à Fazenda Pública face ao princípio da hierarquia das leis.

3. Estes os entendimentos consagrados na jurisprudência do STJ com a qual se harmoniza o aresto recorrido, incidindo a sum. 83/STJ.

4. Recurso especial não conhecido. (REsp n. 107.682/AL, Rel. Min. Peçanha Martins, Segunda Turma, por unanimidade, DJ de 28/04/97, página 15.844).

Anote-se, ainda, os REsp's ns. 112.179/SP, DJ de 03/08/98, e 108.871/PE, DJ de 16/03/98.

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

Brasília 10/7/2001. Relatora: Ministra Eliana Calmon (Recurso Especial nº 243.372/SP; DJU 17/8/2001; pg. 536).

Penhora. Execução fiscal. Remição. Imóvel hipotecado e penhorado anteriormente.

Execução fiscal. Nova penhora anterior à remição do bem. Ausência de prequestionamento. Súmula 282/STF. Tratamento idêntico ao dispensado ao arrematante. Impossibilidade de recair sobre o bem remido penhora relativa a outra execução fiscal.

Recurso especial a que se nega seguimento.

Trata-se de recurso especial, interposto com fulcro na alínea “a” do inciso III, art. 105 da CF/88, de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, julgando embargos de terceiro, considerou que o bem remido em outra execução fiscal somente pode ser objeto de nova penhora relativamente à mesma execução fiscal, se houver débito remanescente, e não a outra execução, seguindo precedente desta Corte no REsp 57.093/GO, em que a Turma, pelo relato do Ministro Eduardo Ribeiro, concluiu que a situação do remitente não pode ser inferior ao do arrematante, desfazendo-se as outras penhoras e sub-rogando-se os credores no produto da arrematação ou remição.

Alega a recorrente violação ao art. 787 do CPC, sustentando que o bem remido pelo cônjuge casado continua fazendo parte do patrimônio do casal, podendo ser novamente penhorado em outra execução, além do que, a penhora é anterior à remição, devendo produzir seus efeitos e, para a liberação do bem, o débito deve ser pago e levantada a penhora.

Sem contra-razões, subiram os autos por força de provimento do AG n. 188.570/SP.

Decido. Primeiramente, advirto que a tese de que o bem remido pelo cônjuge casado continua fazendo parte do patrimônio do casal, podendo ser novamente penhorado em outra execução não foi objeto de apreciação pelo Tribunal *a quo*, incidindo, com propriedade, o teor da Súmula 282/STF.

Prequestionada a tese de que a penhora é anterior à remição, considero correto o julgado, ao aplicar o entendimento constante do REsp 57.093/GO assim ementado:

Remição. Bem hipotecado e penhorado em outras execuções.

Aquele que promove a remição do imóvel não ficará em situação inferior ao arrematante. Em princípio, desfazem-se outras penhoras, sub-rogando-se os credores no produto da arrematação ou remição.

Desaparecerá, também, o ônus hipotecário, se houver regular intimação do credor.

Necessidade, entretanto, para isso reconhecer, seja observado procedimento próprio, ensejando manifestação dos interessados (Relator Ministro Eduardo Ribeiro, 3ª Turma, unânime, DJ de

15/4/96, página 11.524).

Assim, concordo com a posição de que, mesmo sendo anterior à penhora, deva ter o remetente o mesmo tratamento que seria dispensado ao arrematante, eis que não tendo este vínculo com o executado, teria logo seu bem livre e desembaraçado.

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

Brasília 27/6/2001. Relatora: Ministra Eliana Calmon (Recurso Especial nº 219.389/SP; DJU 17/8/2001; pg. 532).

Penhora. Bem de família. Destinação residencial do imóvel não comprovada.

Ementa. Processual civil. Agravo de instrumento. Impenhorabilidade de bem de família. Art. 1º da Lei n. 8.009/90. Fundamento inatacado. Divergência jurisprudencial não comprovada. Bases fáticas diversas.

Existindo fundamento no acórdão recorrido que

restou inatacado pelo recurso, não há como conhecer do recurso especial.

Para a configuração da divergência jurisprudencial é mister que as bases fáticas dos julgados sejam idênticas, o que não se faz possível diante das diferenciadas assertivas do acórdão quanto à existência de usufruto de imóvel de propriedade anterior do devedor, doado às suas filhas, precipitada dissipação de bens após contração de empréstimo e existência de outros imóveis.

O reconhecimento de legalidade da penhora, após cotejo de contexto fático-probatório, e verificação da existência de propriedade de outros imóveis, impõe a conclusão de que o acórdão estadual não reconheceu a destinação residencial do imóvel penhorado, que não pode ser rediscutida por óbice da Súmula n. 7/STJ.

Brasília 22/5/2001 (data do julgamento). Ministra Nancy Andrighi, Relatora (AgRg no Agravo de Instrumento nº 364.068/RJ; DJU 13/8/2001; pg. 156).

TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

Penhora. Hipoteca cedular, Cédula de crédito industrial. Crédito trabalhista.

Decisão. Por unanimidade, não conhecer do recurso de revista.

Ementa. Penhorabilidade de bem vinculado à cédula de crédito industrial.

O art. 186 do Código Tributário Nacional assegura a preferência do crédito decorrente da legislação do trabalho, sobre qualquer outro, inclusive sobre o crédito tributário. Nesse sentido, é válida a penhora efetivada em sede de execução trabalhista sobre bem vinculado à cédula de crédito industrial, pois o crédito trabalhista, por sua natureza salarial, não poderia ser preterido em

relação ao interesse da entidade bancária financiadora da atividade industrial. É de se notar que, diferentemente da cédula de crédito industrial garantida por alienação fiduciária, na cédula industrial pignoratícia ou hipotecária o bem permanece no domínio do devedor, ora executado, não constituindo óbice à penhora na esfera trabalhista. Inteligência dos artigos 57 e 59 do Decreto-Lei nº 413/69, 889 da CLT; 10 e 30 da Lei nº 6.830/80.

Recurso de revista não conhecido.

Relator: Ministro Vantuil Abdala (Processo: RR 700.899/2000.0 – TRT da 21ª Região; DJU 10/8/2001; pg. 593).

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

Seleção: Sérgio Jacomino.

Consultas técnicas sobre prática registral

Circunscrições imobiliárias: elevação de municípios e distritos a comarca.

Tenho recebido muitas questões relacionadas com a criação de novas circunscrições - dentro da mesma comarca ou em decorrência de elevação de municípios ou distritos à condição de comarca.

Os problemas que surgem daí são muito grandes e não raro envolvem atritos e dissensões entre os oficiais de registro que têm suas atribuições atingidas.

Aproveitando a abrangência desta publicação o Irib solicita aos registradores que enviem, de forma sintética, relatório dos problemas enfrentados. O Instituto pretende sistematizar as questões relacionadas com a criação de novas circunscrições imobiliárias e oferecer a todos os interessados o resultado de nossos estudos.

Os problemas que surgem com os desmembramentos e o destino do acervo de informações e dados estão afetando a imagem do Registro Imobiliário Brasileiro negativamente.

Sinta-se à vontade para remeter suas informações ao Irib (irib@netcomp.com.br) ou diretamente para meu endereço eletrônico (gilbertovalente@uol.com.br).

Desmembramento. Lei de Parcelamento do Solo.

P- Universidade estadual paulista, proprietária de 10 quadras em loteamento registrado antes de 1979, solicitou desmembramento. Há obrigatoriedade do cumprimento do art. 18 da Lei 6766/79?

R- Em São Paulo o imóvel pode ser desmembrado em até 10 lotes sem necessidade de cumprimento do art. 18 da Lei de Parcelamento de Solo, desde que não se trate de desmembramento sucessivo, assim entendido o terreno que tenha sido, depois de 1979, fruto de parcelamento apenas

averbado, sem cumprimento à Lei 6766. No caso concreto, considerando-se cada quadra um lote, se o produto final do parcelamento de cada uma não exceder 10 lotes, pode ser feita a averbação do desmembramento sem cumprimento do art. 18 citado.

Fração ideal. Alienação.

P- Dezesseis pessoas adquirem um terreno, em comum, para nele ser edificado um prédio. Um deles aliena sua fração ideal. Está correta a devolução do título com a exigência do registro da incorporação?

R- Nada impede que uma pessoa venda parte ideal de um imóvel. No caso concreto, se estão registrados os títulos, ou apenas um título aquisitivo de 16 pessoas, não há impedimento para a transmissão, por uma delas, do que lhe toca no condomínio. Porém, se no título for consignado que essa fração ideal está vinculada a uma unidade autônoma futura, ou em construção, indispensável o prévio registro da incorporação por força do que dispõe o art. 32 da Lei 4.591/64. Ninguém pode negociar com unidades em construção, sem prévio depósito do memorial de incorporação.

Incorporação de condomínio. Venda de apartamentos. Obra inacabada.

P- Foi registrada uma incorporação de 36 blocos, cada um deles com 24 apartamentos. Concluída a construção de 2 blocos, expedido o *habite-se*, pretende a incorporadora averbar a conclusão das obras e proceder a venda dos apartamentos. O RI entende que só após a conclusão de todos os apartamentos de todos os blocos é que se pode proceder ao registro da instituição e convenção do condomínio.

R- Está havendo sério erro técnico. Em primeiro lugar, quando se registra a incorporação, de acordo com o art. 32 da Lei 4.591/64, se pode vender, doar,

hipotecar, dar em pagamento todas as unidades em construção ou a serem construídas. É exatamente essa a finalidade do registro da incorporação, que é promessa de construção de unidades futuras. À medida que cada bloco vai sendo concluído, como é o caso, se averba a conclusão e se registra a instituição parcial do condomínio e, como consequência, a convenção. O incorporador não pode ficar com todos os blocos paralisados, sem poder comercializá-los até terminar todos. O Registro de Imóveis é instrumento da segurança e não obstáculo, em especial num empreendimento desse porte.

Reti-retificação do título de c/v para permuta.

P- Proprietária vendeu terreno para uma empresa que o loteou. Registrado o loteamento, a loteadora, que ficou de entregar um determinado número de lotes para a proprietária, postula reti-ratificar o título de venda e compra para promessa de permuta.

R- A meu aviso não se pode alterar a natureza jurídica do contrato celebrado, transformando a compra e venda em permuta. Permuta é dupla compra e venda. As retificações nunca podem alterar elementos essenciais do negócio jurídico, como partes, preço e a natureza jurídica do ato. Retificar é corrigir, mas não substituir.

Imóvel rural. Desmembramento.

R- O desmembramento de imóvel rural não está sujeito aos mesmos rigores do parcelamento do imóvel urbano. Em primeiro lugar, é preciso que o imóvel a ser parcelado esteja descrito em suas medidas perimetrais e áreas. É necessário, também, que a parte destacada respeite o módulo ou fração mínima de parcelamento na região. Devem ser apresentados o CCIR do imóvel (área maior) e o comprovante da regularidade de sua situação junto ao ITR, com a exibição da certidão negativa ou da prova de pagamento desse imposto nos últimos 5 anos. Finalmente, só se abre matrícula da parte desmembrada quando se tem um título de transmissão de propriedade dessa parte ou, ao menos, um compromisso de compra e venda. Simples hipoteca não permite abertura de matrícula. Não se pode tomar um imóvel de 500 alqueires e requerer

ao Registro que abra 10 matrículas de imóveis com 50 alqueires. No XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Vitória-ES (agosto/2000), apresentei trabalho sobre o tema. Não se faz desmembramento para favorecer proprietário e é proibido abrir matrícula de partes, sem título a registrar relativo à parte. O Incra vem exercendo severa fiscalização a respeito.

Imóvel rural seccionado por rodovia. Perímetro urbano.

P- Um imóvel rural foi seccionado por rodovia e atualmente está no perímetro urbano. O que fazer?

R- Averba-se que o imóvel foi seccionado pela rodovia. Em cumprimento à Lei de Registros Públicos a averbação deve ser feita a requerimento do proprietário, instruído de certidão do órgão público que abriu a rodovia. Dessa certidão devem constar as medidas de comprimento, largura e área da faixa ocupada pela rodovia, para que se possa abrir a matrícula de cada parte do imóvel. Ao ser cortado por rodovia, um imóvel passa a ser, no mínimo, dois, e cada imóvel deve ter sua matrícula. Com as medidas especificadas pode-se fazer a dedução da área ocupada e da disponibilidade do proprietário. Além disso, considerando-se que o imóvel está agora no perímetro urbano será possível fazer o desmembramento de terrenos com frente para a rodovia, desde que se tenha sua medida. Quanto à averbação de que as partes do imóvel estão no perímetro urbano, basta requerimento instruído de certidão expedida pela Prefeitura Municipal.

Carta de arrematação. Imóvel rural. Desmembramento. Área inferior ao módulo.

P- Foi apresentada ao Registro uma carta de arrematação que transmite um imóvel com área de 2.370,95 metros quadrados, descrito. A área maior da qual ele é desmembrado tem 450.000 metros quadrados e se trata de imóvel rural, sendo que o módulo da região é de 30.000 metros quadrados.

R- O registro não pode ser feito, tendo em vista que a parcela mínima de desmembramento do imóvel rural é de 30.000 metros quadrados. Para o registro é indispensável a aprovação do Incra ou sua autorização.

SFH. FGTS. Instrumento particular de c/v.

P- Instrumento particular de compra e venda em que o adquirente usa o FGTS para pagar parte do preço, sendo a dívida do restante garantida por força de hipoteca.

R- Em tese, a compra e venda e hipoteca exige a escritura pública (art. 13 do Código Civil). O instrumento particular tem força de escritura pública quando comparece ao título agente financeiro do Sistema Financeiro de Habitação. Quando o adquirente usa seu FGTS é obrigatória a interveniência da Caixa Econômica Federal para a liberação da quantia da conta do adquirente. Assim, sendo a CEF um agente do SFH, pode ser usado o instrumento particular. Mas, sem a interveniência de agente financeiro, não se pode aceitar o instrumento particular.

Terreno com prédio em construção. Averbação e registro.

P- Escritura pública de compra e venda, constando existir no terreno uma edificação em fase de construção. Pode ser feito o registro sem que se averbe antes a construção?

R- O que se averba é a existência de uma construção, devendo o requerimento ser instruído de certidão (*habite-se*, auto de vistoria etc.) expedida pela Prefeitura Municipal comprovando a conclusão da obra, juntamente com o CND do INSS relativo à edificação. Uma edificação em fase de construção não pode ser averbada, nem pode o Oficial fazer essa exigência para poder registrar a escritura. De outro modo, como negar a averbação de uma edificação ainda não concluída?

Transmissão de imóvel para sócio. Escritura pública.

P- Transmissão de bem imóvel para um dos sócios, para pagamento de sua parte no capital social, pode ser feita apenas com o documento averbado na Junta Comercial?

R- O art. 64 da Lei 8.934/94 estabelece que para a conferência de bens visando a formação ou aumento do capital social, no caso de pessoas jurídicas com seus atos constitutivos registrados nas Juntas Comerciais, vale o documento (ou certidão) devidamente registrado na Junta. Mas, para a transferência de imóvel a qualquer dos sócios,

mesmo ao sócio que fez a conferência, a escritura pública é da essência do ato, não havendo previsão legal para a validade do documento averbado na Junta Comercial.

Execução. Obrigação de fazer. Carta de sentença – título hábil para o registro.

P- Em uma execução de obrigação de fazer, julgada procedente, o juiz determinou que a sentença sirva de substitutivo à declaração de vontade prometida no contrato firmado, valendo para a lavratura da escritura definitiva do imóvel. Qual o título a ser apresentado para registro?

R- Nas execuções das sentenças proferidas nas ações de obrigação de fazer (arts. 639 e seguintes do Cód. de Proc. Civil), quando o juiz declara que a sentença que julga procedente a ação serve como título hábil, substituindo a escritura de venda e compra, o título a ser apresentado ao Registro é a carta de sentença, contendo cópia da inicial da sentença, do trânsito em julgado. Para o registro da transmissão da propriedade é preciso comprovar o recolhimento do imposto de transmissão inter vivos.

Loteamento. Dispensa das obras de infraestrutura pela Prefeitura.

P- A prefeitura pode dispensar o loteador da execução das obras de infraestrutura de loteamento, estabelecida no item V do artigo 18 da Lei 6.766/79?

R- A Prefeitura não pode dispensar o loteador de executar as obras de infraestrutura, salvo se ela expedir documento consignando que as obras já foram executadas. Se não for apresentado o cronograma de obras e o documento firmado entre loteador e Prefeitura, para a garantia da execução das obras, o Oficial deve recusar o registro por se tratar de loteamento ilegal.

Cancelamento de hipoteca. Credor casado. Outorga uxória/marital.

P- Averbação de cancelamento de hipoteca. Credor casado. É necessária a assinatura de ambos os cônjuges?

R- A quitação é dada pelo credor hipotecário sem necessidade de outorga marital ou uxória. O credor é um só e, ainda que fossem dois, seriam credores

solidários. Salvo expressa consignação na escritura, a quitação dada por um supre a do outro.

Divergência entre memorial descritivo e planta.

R- No conflito entre o memorial descritivo de um lote e a planta de um loteamento, a divergência se resolve prevalecendo a planta aprovada pelos órgãos públicos. Se a situação física e de fato for a do memorial só resta a retificação na via judicial (art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos). A divergência indica que ninguém conferiu o memorial com a planta.

Escritura de c/v de ilha. Desapropriação.

P- Pode ser aberta matrícula e feito o registro de escritura de compra e venda de uma ilha formada a partir da junção de dezenas ou centenas de imóveis desapropriados pela Cesp para a constituição de uma usina hidrelétrica?

R- O domínio da Cesp sobre toda a terra que suporta o grande lago formador de parte da usina hidrelétrica é incontestável, uma vez que ao desapropriar tornou-se proprietária de todas as terras que foram inundadas para a formação da ilha. É evidente que o Registro de Imóveis tem todas as matrículas (e várias transcrições) da aquisição por desapropriação das terras que foram inundadas. A partir daí, para fins registrários a existência da ilha, física e faticamente, depende exclusivamente das partes: a Cesp, como titular do domínio, afirmando-se que mesmo com a inundação restou a ilha, que se descreve, em tal data, de tal forma (porque fora dessa data, a descrição pode aumentar ou diminuir a ilha) e, de outro lado, uma pessoa física ou jurídica, como adquirente, que concorda em comprar a ilha. Não vejo obstáculo jurídico para que se abra matrícula do imóvel, isto é, da ilha, que deverá ser descrita em todas as medidas perimétricas e área. Nessa matrícula irá o registro da escritura, com o recolhimento do imposto de transmissão, pelo valor da avaliação feita pela Prefeitura Municipal.

Venda *ad corpus*.

P- As vendas de imóveis ainda podem ser feitas *ad corpus*?

R- As vendas podem continuar a ser feitas *ad corpus*, consignando-se esse detalhe nas escrituras.

Mas é preciso atentar para alguns detalhes. O art. 225 da Lei de Registros Públicos estabelece os requisitos para a descrição dos imóveis, assim como o art. 176 estabelece os requisitos para as matrículas, indicando os dados que devem conter. O Art. 225, § 2º, diz que consideram-se irregulares os títulos em que a descrição dos imóveis não coincida com o que constar da matrícula ou transcrição. Não há, portanto, impedimento para se usar a expressão "*ad corpus*", nas escrituras, significando que os adquirentes conheceram e examinaram o "corpo" do imóvel. Mas não se pode, a pretexto de suprir omissões de descrições totalmente imperfeitas que não permitem a localização de um imóvel, consignar que a venda é feita *ad corpus*. Há que se respeitar os princípios registrários e, quando necessário, exigir a retificação judicial da transcrição ou matrícula, na forma do art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos.

Pacto antenupcial. Regime misto.

P- Pacto antenupcial que pactua o regime de bens com o da comunhão parcial, mas exclui alguns bens dessa parcialidade.

R- No pacto antenupcial podem ser acordados contratos relacionados com os bens pretéritos e futuros, estabelecendo-se regimes diversos do legal, que é o da comunhão parcial. E nada impede, por exemplo, que se pactue que os bens de qualquer dos cônjuges situados em determinada cidade se comunicam e que os demais, situados em outras cidades, não se comunicam. Pode-se contratar que os bens que vierem a ser adquiridos em determinada comarca ou em determinado Estado, ficarão livres da comunhão, mas os que forem adquiridos em outras cidades ou Estados, se comunicarão. As partes, maiores e capazes, podem estabelecer regime misto.

Carta de adjudicação. Desapropriação de posse. ITBI.

P- Carta de adjudicação a favor da Cesp, expedida com os dados dos memoriais descritivos apresentados pela empresa, fazendo menção apenas dos lotes, quadras e confrontações. A aquisição foi feita de pessoas que tinham apenas a posse.

R- Para ser registrada, a carta de adjudicação expedida em processo de desapropriação depende da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão. O imposto incide mesmo quando se trata de desapropriação de posse. Só não se exige o seu recolhimento se a Prefeitura Municipal, destinatária do imposto, consignar por escrito, expressamente, que dispensa a Cesp do pagamento.

Loteamento. Alienação. Sucessão nos direitos e obrigações do loteador.

P- Num loteamento de 430 lotes, um lote foi vendido ou compromissado. Agora o loteador está alienando o restante e constou da escritura que o adquirente se responsabiliza pela conclusão das obras de infra-estrutura. Sem o cancelamento da venda feita anteriormente o comprador terá as mesmas responsabilidades do loteador?

R- O art. 29 da Lei 6766/79 estabelece a possibilidade jurídica de transmissão da propriedade loteada, sem fazer distinção relativa à existência ou não de vendas ou compromissos. Assim, temos a seguinte situação: o adquirente se torna sucessor do loteador, por força do art. 29, assumindo direitos e obrigações do loteador. Com o registro da escritura deve apresentar as certidões de protesto e de ações cíveis em relação a ele (ou a ela, pessoa jurídica) e certidão da Justiça Federal, assim como certidões criminais do loteador, se pessoa física, ou do representante legal da sucessora, se pessoa jurídica. Mas, a sucessão no loteamento faz com que se proceda a um único registro. Registra-se, na matrícula do imóvel loteado, a venda do imóvel loteado, nos termos e para os fins do art. 29 da Lei 6766/79. Se for feito o registro da compra e venda, lote a lote, o adquirente é tratado não como sucessor do loteador, mas como adquirente de lote. O resultado final depende até mesmo do próprio Registro de Imóveis. O comprador assume direitos e obrigações do loteador, se for feito um único registro classificando-o como sucessor do loteador, ou adquire lote como qualquer pessoa, tornan-

do-se apenas proprietário dos lotes como qualquer outro adquirente.

Imóvel penhorado em execução fiscal. Indisponibilidade.

P- A Santa Casa pode vender à Prefeitura imóvel penhorado em execução fiscal movida pelo INSS?

R- Se a penhora estiver registrada não será possível fazer o registro da escritura porque o art. 53, § 3º da Lei 8.212/91, que regulamenta a Seguridade Social estabelece que os imóveis penhorados em execuções fiscais da União se tornam indisponíveis. Mas essa indisponibilidade só surge com o registro da penhora.

Desmembramento. Registro. Débitos estaduais.

P- Pode ser feito o registro de desmembramento de imóvel se o requerente proprietário apresentar certidão positiva de débitos estaduais?

R- Os documentos elencados no art. 18 da Lei 6766/79 devem ser apresentados para o registro de loteamentos ou desmembramentos. A lei dispõe para o futuro. Ao tempo de sua edição, o imposto incidente sobre o imóvel urbano era e continua sendo o imposto territorial devido à Prefeitura Municipal. Não há imposto estadual ou federal incidindo sobre o imóvel urbano. Sobre o imóvel rural incide o ITR (Imposto Territorial Rural), devido à União Federal. A lei, cuidando que pudesse ser alterada a competência tributária, especificou que deveriam ser juntadas as certidões negativas federais, estaduais ou municipais, mas incidentes sobre o imóvel que se pretende parcelar. Assim, a única certidão que deve ser apresentada em relação ao imóvel é a negativa de débitos para com a Prefeitura Municipal. E, mesmo que houvesse incidência de imposto estadual, mesmo que houvesse débito, ele não impediria o registro do desmembramento ou do loteamento, porque essa proibição não consta da lei. O desmembramento deve, portanto, ser registrado se, publicados os editais, não houver impugnação. ■

Perguntas respondidas pelo Assessor Jurídico do IRIB, Dr. Gilberto Valente da Silva.
Fax: (11) 5092-3048. As questões também podem ser enviadas pelo nosso site:
www.irib.org.br

Quer um bom motivo para ser associado do Irib?

Apresentamos dez.

1. Boletim do Irib – a mais tradicional publicação mensal destinada aos registradores imobiliários, editada desde 1976 e distribuído para todo o Brasil. Nele você encontra notícias, artigos, jurisprudência dos tribunais superiores, a seção de Perguntas & Respostas a cargo do especialista Dr. Gilberto Valente da Silva, além de outros assuntos de seu interesse



2. Revista de Direito Imobiliário – Irib/Revista dos Tribunais. Revista destinada ao fomento do direito registral imobiliário, notarial e civil, com doutrina e jurisprudência selecionadas e artigos de especialistas nacionais e internacionais. Editada semestralmente, você recebe seu exemplar com prioridade;

3. Coleção Irib em Debate, com vários títulos específicos publicados em parceria com o editor Sérgio Fabris, de Porto Alegre. Você recebe os livros sem qualquer ônus ou despesas e fica em dia com a melhor doutrina registral;



4. Biblioteca do Irib com todos os trabalhos apresentados desde o primeiro Encontro Nacional, em 1976. E mais: CD's com jurisprudência registral e notarial especialmente organizados;

5. Consultas técnicas e jurídicas a cargo do assessor jurídico do Instituto, Dr. Gilberto Valente da Silva. Você pode acessar as respostas via e-mail, fax ou telefone;

6. Assessoria jurídica gratuita aos associados;

7. Eventos nacionais e regionais, como congressos, seminários e encontros, com descontos especiais para os associados;

8. Acesso direto e gratuito ao site do Irib na Internet – www.irib.org.br - 24 horas por dia, 7 dias por semana. Ali você encontra reunido tudo o que o Instituto produziu ao longo de seus 25 anos, como artigos, resenhas, jurisprudência, perguntas & respostas e muito mais;



9. Boletins eletrônicos diários, que você recebe no Cartório (ou no conforto de sua casa se preferir), com notícias, jurisprudência, artigos, resenhas, comentários e assuntos de interesse específico da categoria;

10. O Instituto é sua voz na sociedade e nos órgãos oficiais. Representando os interesses de seus associados, o Irib tem assento em comissões e órgãos de governo, opinando e zelando pelos seus interesses institucionais.

Associe-se já

e passe a usufruir imediatamente de todas as vantagens de ser um associado do IRIB.

Acesse nosso site www.irib.org.br ou passe seus dados pelos telefones (0xx11) 289 3599 , 289 3321 e 289 3340.

Plano: () - forma de pagamento da anuidade

Habitantes	À vista (10% de desconto)	12 parcelas de
(a) 50.000	R\$ 810,00	R\$ 75,00
(b) 50.001 a 100.000	R\$ 1.404,00	R\$ 130,00
(c) 100.001 a 150.000	R\$ 1.944,00	R\$ 180,00
(d) 150.001 a 300.000	R\$ 2.700,00	R\$ 250,00
(e) acima de 300.001	R\$ 3.888,00	R\$ 360,00



MARTINUS RORBYE

Quadro de Martinus Rorbye, pintado por volta de 1830, que retrata notário turco lavrando um contrato de casamento.